

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977

Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

VARIANTE STRUTTURALE 2006

NORME DI ATTUAZIONE

V-D

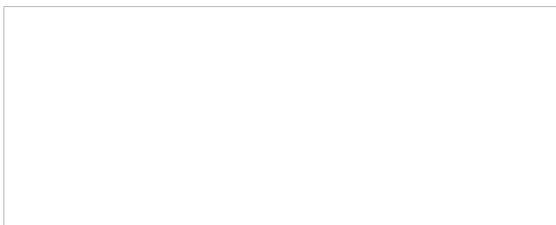
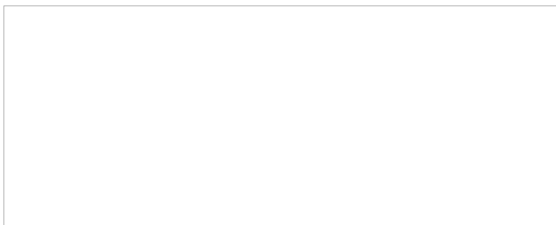
Aggiornamento:

- modifiche "ex-officio" di cui alla D.G.R. 31 ottobre 2012, n° 14-4839
- variante parziale VP-1 approvata con D.C.C. n° 29 del 4/9/2014

I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni

Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032



SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano .	1
Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano	2
Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme	5

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri ed indici urbanistici	6
Art. 1.2.2. - Parametri ed indici edilizi.	6
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	7
Art. 1.2.4. - Definizioni	7
Art. 1.2.5. - Definizioni per il settore del commercio	8

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità	9
--------------------------	---

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	10
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO).	11
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)	11
Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)	11
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)	12
Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)	12
Art. 2.1.7. - Sostituzione edilizia (SE)	13
Art. 2.1.8. - Nuova costruzione	13

CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)	16
Art. 2.2.2. - Completamento (C)	16
Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)	16

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, DI ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici	17
Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo	17
Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo	17
Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave	18
Art. 2.3.5. - Recinzioni	18

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità	19
--------------------------	----

CAPO I – USI PUBBLICI.

Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale	20
Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani	24
Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità	25
Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici	26

CAPO II – USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - NA - Nuclei Antichi	27
Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi	33
Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento	36
Art. 3.2.4. - CA - Aree di completamento con ampliamento	40
Art. 3.2.5. - N.I. - Aree di nuovo insediamento	42
Art. 3.2.6. - Aree speciali VP	44
Art. 3.2.7. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi	45

CAPO III – USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. - D1 - Aree con impianti produttivi artigianali e industriali esistenti che si confermano	46
Art. 3.3.2. - D2 - Aree produttive di nuovo impianto e/o completamento	49

CAPO IV – USI TERZIARI

Art. 3.4.1. - CDA - Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri esistenti	51
Art. 3.4.1.bis - TR - Area turistico-ricettiva di nuovo impianto	52
Art. 3.4.2. - Area Commerciale, direzionale, turistico-ricettiva di nuovo impianto - CNI	53
Art. 3.4.3. - Impianti di interesse generale per i trasporti	54
Art. 3.4.4. - Aviosuperficie	54
Art. 3.4.5. - Eliporto	55
Art. 3.4.6. – Aree per campeggi e costruzioni temporanee	56

CAPO V – USI AGRICOLI

Art. 3.5.1. - E1 - terreni ad elevata produttività	57
Art. 3.5.2. - E4 - Aree a pascolo - prato pascolo	60
Art. 3.5.3. - E2 - Aree boscate a destinazione produttiva (stralciato)	62
Art. 3.5.4. - E3 - Aree a bosco ad alto fusto (stralciato)	62
Art. 3.5.3./4 - Bosco a destinazione produttiva E2 e bosco di alto fusto E3.	63
Art. 3.5.5. - E5 - Aree agricole marginali	64
Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra- agricoli o abbandonati	66

TITOLO IV – VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – VINCOLI LEGALI

Art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico	68
Art. 4.1.1.bis – Zona di Protezione Speciale ZPS ‘Fiume Toce’	68
Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale	68
Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto e protezione dei nastri ed incroci stradali	68
Art. 4.1.4. - Fascia di rispetto della ferrovia.	69
Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	69
Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto di elettrodotti ad Alta e Media Tensione	70
Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto metanodotto	70
Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto prese acquedotti e impianti di depurazione	70
Art. 4.1.9. - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	71
Art. 4.1.10.- Aree agricole di rispetto	71
Art. 4.1.11.- Vincoli per i beni ambientali e culturali	71

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.C.	72
Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	72
Art. 5.1.3. - Strumenti urbanistici esecutivi	72
Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto	73
Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi	73
Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi	75
Art. 5.1.7. - Modalità dell'intervento diretto	75
Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti	75
Art. 5.1.9. - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e del permesso di costruire	75

CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio del "Permesso di costruire" e per la realizzazione di interventi mediante "Denuncia di inizio attività"	76
Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione	76

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto	77
Art. 5.3.2. - Autorizzazioni speciali di intervento	77

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.0.1 – Deroghe	78
----------------------	----

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e delle successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.C. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi di quanto prescritto all'art. 82 della L.R. 56/77 e s. m. e i. le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano

1. Parte urbanistica:

V-A	<i>Relazione</i>
A1	Riferimenti territoriali - 1:200.000
A2	Planimetria di sintesi e previsioni marginali dei Comuni contermini - 1:25.000
V-B1a	<i>Nuclei antichi - 1:500</i>
V-B1b	<i>Nuclei antichi - 1:500</i>
V-B1c	<i>Nuclei antichi - 1:500</i>
B2	Uso del suolo urbano, attrezzature pubbliche - 1:2.000
B3	OO.UU. 1a esistenti (illuminazione pubblica) 1:2000
V-B4a/b	<i>OO.UU. 1a esistenti (rete idrica) 1:2000</i>
V-B5a/b	<i>OO.UU. 1a esistenti (rete fognante) 1:2000</i>
B6	OO.UU. 1a esistenti (rete gas metano) 1:2000
B7D	OO.UU. 1a esistenti (viabilità e parcheggi) 1:2000
C1	Vincoli idrogeologici - 1:25.000
<u>V-C2a</u>	<u><i>Vincoli sul territorio - 1:2.000</i></u>
<u>V-C2b</u>	<u><i>Vincoli sul territorio - 1:2.000</i></u>
<u>V-C2c</u>	<u><i>Vincoli sul territorio - 1:2.000</i></u>
<u>V-C2d</u>	<u><i>Vincoli sul territorio - 1:2.000</i></u>
V-P1	<i>Zonizzazione - 1:10.000</i>
V-P2a	<i>Zonizzazione - 1:2.000</i>
V-P2b	<i>Zonizzazione - 1:2.000</i>
V-P2c	<i>Zonizzazione - 1:2.000</i>
V-P2d	<i>Zonizzazione - 1:2.000</i>
V-D	<i>Norme di attuazione</i>
V-VAS	<i>Informazioni sull'analisi di compatibilità ambientale (art. 20 L.R. 40/98)</i>
E1	<i>Adeguamento P.R.G.C. di cui all'art.6, comma 5 del D. Lgs. 114/1998 - Individuazione attività commerciali e pubblici servizi - 1:2.000</i>
E2	<i>Adeguamento P.R.G.C. di cui all'art.6, comma 5 del D. Lgs. 114/1998 - Delimitazione addensamento A1 - 1:2.000</i>
E3	<i>Adeguamento P.R.G.C. di cui all'art.6, comma 5 del D. Lgs. 114/1998 - Allegato normativo</i>
SUAa	<i>Sovrapposizione zonizzazione acustica e previsioni nuovi insediamenti P.R.G.C. scala 1:2000</i>
SUAb	<i>Sovrapposizione zonizzazione acustica e previsioni nuovi insediamenti P.R.G.C. scala 1:2000</i>

- SUAc Sovrapposizione zonizzazione acustica e previsioni nuovi insediamenti P.R.G.C. scala 1:2000
- SUAd Sovrapposizione zonizzazione acustica e previsioni nuovi insediamenti P.R.G.C. scala 1:2000
- F Relazione di verifica di congruità delle scelte urbanistiche con il piano di zonizzazione acustica
- G Relazione sulla reiterazione dei vincoli

Schede all. 2/3/4 (circ. regionale n. 16/URE - 1989)

2. Parte geologica:

- Elab. GEO 1: Relazione geologica generale
- Elab. GEO 2: Carta geologico-strutturale, scala 1: 10.000 (Tav. 1)
- Elab. GEO 3: Carta geomorfologica e del dissesto, scala 1: 10.000 (Tav. 2)
- Elab. GEO 4: Carta geoidrologica, scala 1: 10.000 (Tav. 3)
- Elab. GEO 5: Carta dell'acclività, scala 1: 10.000 (Tav. 4)
- Elab. GEO 6: Carta delle opere di difesa idraulica, scala 1: 5.000 (Tav. 5)
- Elab. GEO 7: Carta litotecnica, scala 1: 10.000 (Tav. 6)
- Elab. GEO 8: Carta degli effetti alluvionali – area di fondovalle, scala 1: 10.000 (Tav. 7)
- Elab. GEO 9: Carta della suscettività all'amplificazione sismica, scala 1: 10.000 (Tav. 8)
- Elab. GEO 10: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1: 10.000 (Tav. 9)
- Elab. GEO 11: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1 : 2.000 (Tavv. 10a, 10b e 10c)
- Elab. GEO 12: Carta della sovrapposizione della zonizzazione geologica ed urbanistica, scala 1: 10.000 (Tavv. 11)
- Elab. GEO 13: Carta della sovrapposizione della zonizzazione geologica ed urbanistica, scala 1: 2.000 (Tavv. 12a, 12b e 12c)
- Elab. GEO 14: Allegato 1: Ricerca storica dei danni legati ai dissesti idrogeologici
- Elab. GEO 15: Allegato 2: Analisi monografica delle conoidi alluvionali
- Elab. GEO 16: Allegato 3: Schede SICOD di rilevamento delle principali opere di difesa idraulica
- Elab. GEO 17: Allegato 4: Schede di rilevamento frane e processi lungo la rete idrografica
- Elab. GEO 18: Allegato 5: Ricerca storica eventi sismici
- Elab. GEO 19: Allegato 6: Cronoprogramma di attuazione delle opere di riassetto per l'attenuazione della pericolosità delle aree ascritte alle sottoclassi IIIb di idoneità all'utilizzazione urbanistica

Elab. GEO 20 – Allegato 7: Verifiche di compatibilità idraulica del Rio Facciolo e del Rio
Menzano (D.G.R. n. 2-11830 del 28/07/2009)

Elab. GEO 21 – Allegato 8: Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da
nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (L.R. n°
56/77 s.m.i.)

3. Parte agronomica:

V-AGR1 - Carta dell'uso del suolo a fini agricoli e forestali - 1:2.000
V-AGR2 - Carta dell'uso del suolo a fini agricoli e forestali - 1:2.000
V-AGR3 - Carta dell'uso del suolo a fini agricoli e forestali - 1:2.000
V-AGR4 - Carta dell'uso del suolo a fini agricoli e forestali - 1:2.000
V-AGR5 - Carta dell'uso del suolo a fini agricoli e forestali - 1:10.000
Relazione agronomica

N.B.: gli elaborati in corsivo costituiscono la Variante Strutturale 2006

Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme

I seguenti elaborati:

- parte urbanistica: V-B1a, B1bD, V-B1c , C1*, V-C2a/b/c/d, VP1, serie VP2, V-D, E2, E3;
- parte geologica: Elab. GEO 1 (Relazione geologica generale – Cap. 13 – Normativa geologico tecnica), Elab. GEO 10 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 9), Elab. GEO 11 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tavv. 10a, 10b, 10c), Elab. GEO 19 (Allegato 6: Cronoprogramma di attuazione delle opere di riassetto per l'attenuazione della pericolosità delle aree ascritte alle sottoclassi IIIb di idoneità all'utilizzazione urbanistica).

contengono le previsioni di piano con le seguenti specificazioni:

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione;
- b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi degli usi del suolo dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano;
- c) le norme della Relazione geologica definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli elaborati V-A, A1, A2, B2, B3, V-B4a/b, V-B5a/b, B6, B7D, Schede all. 2/3/4, serie SUA, E1, V-VAS, F, G nonché gli elaborati della parte geologica (ad esclusione degli elaborati prescrittivi citati al 1° comma del presente articolo) e gli elaborati della parte agronomica, hanno carattere descrittivo ed illustrativo; ad essi farà riferimento la C.E. per il riscontro dell'assetto urbanistico attuale del territorio comunale fatte salve verifiche in sito, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

(*) La lettura della Tav. C1 va comunque integrata con la documentazione ufficiale inerente i vincoli idrogeologici a disposizione presso gli Uffici del Corpo Forestale dello Stato competenti.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri ed indici urbanistici

I seguenti parametri ed indici urbanistici sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Sf = Superficie fondiaria
- St = Superficie territoriale
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
- Ut = Indice di utilizzazione territoriale
- If = Indice di densità edilizia fondiaria
- It = Indice di densità edilizia territoriale

Art. 1.2.2. - Parametri ed indici edilizi

I seguenti parametri ed indici edilizi sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Hf = Altezza dei fronti della costruzione
- H = Altezza della costruzione
- Np = Numero dei piani della costruzione
- D = Distanza tra le costruzioni
- Dc = Distanza della costruzione dal confine
- Ds = Distanza della costruzione dal ciglio stradale
- Sc = Superficie coperta della costruzione
- Sul = Superficie utile lorda della costruzione
- Sun = Superficie utile netta della costruzione
- V = Volume della costruzione
- Rc = Rapporto di copertura

Il seguente parametro edilizio è descritto e disciplinato dalle presenti norme:

- Df = Visuale libera: è definita dalla normale, da ciascuna finestra con veduta; la visuale libera minima è di norma fissata sui ml. 10,00; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete è finestrata. Non si applica nel caso le pareti prospettanti non siano finestrate, nel caso di vista su un basso fabbricato, tra bassi fabbricati (per basso fabbricato si intende quanto specificato nel succ. art. 2.1.8. c): in questi casi si applicano le norme del Codice Civile. Valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.

Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie sulla quale si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 1.2.4. - Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di licenza d'uso/abitabilità/agibilità;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrabile alla data di adozione del P.R.G.C.

Edifici esistenti costituenti volume:

quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui, dotati di copertura e con struttura vincolata al suolo; sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di abitabilità o agibilità, sono escluse le costruzioni abusive.

Unità immobiliare:

è la parte di una costruzione o la sua totalità o l'insieme di costruzioni in cui si svolge compiutamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria ecc.).

Unità locale:

l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, bottega, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione e/o vendita di beni e la prestazione di servizi.

Nucleo familiare:

è quello registrato presso l'Ufficio Anagrafico Comunale.

Abitante insediabile:

per abitante insediabile si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico 1 abitante = 1 vano ed attribuendo ad ogni vano 120 mc. di volume e/o 40 mq. di superficie utile lorda (Sul).

Carico urbanistico:

è dato dal fabbisogno di opere di urbanizzazione primaria o secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

C.E.:

Commissione Edilizia di cui agli artt. 2,3,4 del Regolamento Edilizio Comunale.

T.U.E.:

nelle presenti norme la sigla T.U.E. intende riferirsi al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

D.I.A.:

nelle presenti norme la sigla D.I.A. intende riferirsi alla denuncia di inizio attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Art. 1.2.5. - Definizioni per il settore del commercio

Si fa riferimento alle normative di settore, in particolare:

- D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114;
- L.R. 12 novembre 1999, n. 28 così come modificata dalla Legge regionale n. 37 del 30.12.2003;
- Deliberazione Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 così come modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità

Per i tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo: in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per i singoli edifici è esposta al successivo Titolo III - Classificazione degli usi del suolo.

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto:

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi;
 - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità alle esigenze di omogeneità ambientale ed architettonica;
- b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, si prescrive di:
- sostituire quei materiali di finitura che appaiono in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
 - eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - a) ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo C (RE3)
- demolizione senza ricostruzione (DS)
- sostituzione edilizia (SE)
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS).

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica) sono descritti al Capo II successivo.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 2.2.1 seguente), sono anche ammesse modifiche di destinazioni d'uso degli edifici con le eccezioni di cui all'art. 2.3.1. seguente che tiene conto dei dispositivi dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio".

Sono di manutenzione ordinaria le opere specificate al punto 1.1. della Circolare Regionale n°5/SG/URB del 27.4.1984.

Per l'esecuzione di tali interventi l'attività edilizia è libera; fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 (Leggi n. 1089/39 e n. 1497/39) o da specifiche normative di settore, essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti, il presente tipo di intervento non verrà quindi citato negli specifici capitoli "Tipi di intervento ammessi" all'interno dei singoli articoli del Titolo III delle presenti norme.

Per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria incidenti su parti esterne degli edifici compresi nel "Centro storico" e nei "Nuclei di antica formazione" di cui ai succ. artt. 3.2.1. e 3.2.1. bis è richiesta comunicazione preventiva degli intenti prima dell'inizio dei lavori.

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

Sono di manutenzione straordinaria le opere specificate al punto 1.2. della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.84.

Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni, materiali con le eccezioni seguenti:

- i materiali dei manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per adeguamento a tipi predominanti dell'insediamento;
- sono assolutamente vietate coperture in lamiera ondulata a vista, amianto e cemento in vista, materiali plastici (con esclusione di policarbonati), con eccezione per gli edifici produttivi, ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee;
- la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerati compatibili, può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale.

Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)

"Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Il restauro e il risanamento conservativo riguardano sia edifici a destinazione residenziale, sia edifici a destinazione produttiva o terziaria.

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra, ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

RC1 - restauro conservativo

RC2 - risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono quelli specificati al punto 1.3 della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984.

Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)

"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia riguarda sia edifici a destinazione residenziale sia edifici a destinazione produttiva o terziaria; connessa a tale tipo di intervento vi è la modifica di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 2.1.1. precedente.

Sono previste tre sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare le peculiarità degli oggetti edilizia a cui si riferiscono. Le sottocategorie sono le seguenti:

RE1 - ristrutturazione edilizia di tipo A

RE2 - ristrutturazione edilizia di tipo B

RE3 - ristrutturazione edilizia di tipo C

I contenuti delle due sottocategorie RE1 e RE2 sono quelli specificati al punto 1.4 della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al precedente 2° comma sono qualificabili come interventi in RE3.

Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)

Si tratta di interventi di completa demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili del Comune quando si determinano interessi pubblici; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connessa agli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 2.1.4. precedente), nonché di ristrutturazione (art. 2.1.5. precedente).

Gli edifici topograficamente individuati da demolire possono essere soggetti a sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal PRGC.

Art. 2.1.7. - Sostituzione edilizia (SE).

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione, con incremento "una-tantum" del volume (V) non superiore al 20%, anche con forme e localizzazioni diverse e/o mediante l'accorpamento di volumi diversi quando l'intervento in oggetto non comporti modifiche all'esistente tessuto urbanistico (in caso contrario si configura l'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui al succ. art. 2.2.1.).

Per la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia è necessario il rilascio del permesso di costruire.

Art. 2.1.8. - Nuova costruzione.

Sono interventi di nuova costruzione quelli di nuova edificazione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.

Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione gli interventi definiti al 1° comma, p.to e) dell'art. 3 del.TU.E.

Agli effetti delle presenti norme sono altresì recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984 relative ai punti:

- 2.2 - Ampliamento;
- 2.3 - Sopraelevazione;

a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

- in relazione ai caratteri architettonici degli edifici sono escluse nuove costruzioni che non siano in armonia con l'ambiente ad essi circostante;
- la Commissione Edilizia escluderà tutte le tipologie che non garantiranno un perfetto inserimento ambientale;
- per tali interventi le modalità di attuazione (permesso di costruire o preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e/o in normativa.

b) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria e per attrezzature agricole (NCp)

Per gli interventi di cui al presente punto le modalità di attuazione (permesso di costruire o preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e/o in normativa.

Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- **fabbricati del settore secondario e terziario**
tipologie di norma estremamente semplificate salvo che per esigenze legate alla funzionalità dell'edificio;
- **attrezzature agricole**
i fabbricati avranno tetti a due o quattro falde con manto in tegole di cemento scuro o in pietra (porfiroide, beola, serizzo, etc.); sono escluse caratteristiche, dimensioni o

finiture particolari non strettamente connesse con l'uso agricolo.

Per i fabbricati realizzati dai soggetti di cui all'art. 25, 3° comma, lett. a), b), c), della L.R. 56/77 e s.m.i. e localizzati esclusivamente nella parte bassa del territorio comunale posta a valle della Strada Provinciale è ammesso l'uso di coperture in lamiera preverniciata di colore scuro; sono comunque fatti salvi eventuali vincoli nazionali o regionali di carattere paesaggistico-ambientale.

c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa)

I fabbricati in oggetto, definiti "bassi fabbricati", sono destinati a recepire bisogni collaterali alle attività residenziali, si tratta di fabbricati principalmente destinati a:

- autorimesse;
- laboratori per lavori di casa e "fai da te";
- depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, serre;
- ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile.

I fabbricati in oggetto, se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono volumetria, né superficie utile lorda (Sul), ma solo superficie coperta (Sc), ogni eccedenza conta sia come Sul e quindi anche come volume (V).

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

1) Autorimesse

- Le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata, non possono eccedere i mq. 1,00 di superficie utile netta (Sun) ogni 10 mc. di volume residenziale (V) cui risultino annesse e con altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50 (se inclinata alla sua quota media), eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria; inoltre, in base a documentato fabbisogno pregresso è possibile l'edificazione di un'autorimessa (Sun max 30 mq.) per ogni nucleo familiare, anche in deroga ai parametri di cui sopra (V, Sul, Sun).
In ogni caso contrario le autorimesse vanno incluse nel calcolo della volumetria consentita fatta salva la realizzazione di autorimesse annesse ad edifici residenziali per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.
- Le autorimesse devono essere realizzate in muratura intonacata, in pietra a vista o in legno (esclusivamente del tipo prefabbricato o similare), con esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere semplificate.
- Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale, può ordinarne l'interramento totale o parziale rispetto al preesistente piano campagna: in questo caso non costituiscono V, Sul e Sun.
- Nel caso di più di un'autorimessa su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico; tale norma può essere estesa anche ad un'intera area di uso omogeneo.
- Possono essere realizzate autorimesse su fondi non contigui all'abitazione, ma prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico purché legate da vincolo pertinenziale (di cui al 5° comma dell'art. 9 della Legge 122/89) all'abitazione sprovvista di accesso carrozzabile o per la quale non è possibile realizzare le autorimesse medesime all'interno del lotto edificato per mancanza di spazi. Le aree dovranno essere ad una distanza non superiore a 100 ml. dall'area residenziale ove è localizzata l'unità immobiliare alla quale è annessa l'autorimessa (se l'area stessa è classificata tra quelle di cui al successivo art. 3.2.1.) e non superiore a 50 ml. se l'area residenziale ove è localizzata l'unità immobiliare alla quale è annessa l'autorimessa è classificata tra quelle di cui al successivo art. 3.2.2.: in questi due casi la distanza minima da

rispettare dalla carreggiata stradale (così come definita dal D.L. n. 285 del 30.4.92) nella edificazione delle autorimesse dovrà essere pari a 5,00 ml. riducibili a 3,00 ml. previo parere favorevole da parte della C.E. in considerazione di particolari situazioni orografiche e con l'obbligo di installazione di sistemi per l'apertura a distanza.

2) Laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, legnaie.

- La dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 20 di Sun (per ogni unità residenziale alla quale risulta annesso) per un'altezza all'intradosso non superiore a ml. 2,50 (quota media se inclinato).
- I fabbricati in oggetto devono essere realizzati in muratura o in legno (esclusivamente del tipo prefabbricato o similare), con esclusione di lamiere e, preferibilmente, con copertura a falde inclinate.
- I fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

I parametri relativi alle distanze da osservare nella nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) di cui ai precedenti punti 1) e 2) sono i seguenti:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 60%
- Ds: distanza minima dalle strade = 3,00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = nel rispetto delle norme del Codice Civile
- Df: visuale libera minima = 3,00 ml. oppure in aderenza all'edificio principale

Ad esclusione delle aree di cui al successivo art. 3.2.1 (Nuclei Antichi) è ammessa, la posa di strutture prefabbricate in legno con copertura a falde inclinate di dimensioni non superiori a 6,00 mq. e altezza non superiore a ml. 2,50 purché le strutture medesime non risultino vincolate in alcun modo al terreno: in questo caso è necessario presentare semplicemente una comunicazione accompagnata da documentazione illustrativa rappresentante la tipologia proposta; sono fatte salve le disposizioni di cui al D. Lgs. 22.1.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

d) Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti.

CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)

"Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

Tali interventi hanno come oggetto la ristrutturazione edilizia, la demolizione, la demolizione con trasporto di volumetria, la nuova costruzione di edifici, subordinatamente all'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente.

Circa i caratteri delle nuove costruzioni, nonché degli interventi sugli edifici esistenti, si rimanda al Capo I precedente ed agli articoli relativi agli specifici interventi.

Tale tipo di intervento è effettuabile solamente tramite: Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, P.E.E.P. Legge 167/1962, P.E.C. o P.E.C.O. artt. 43 e 44 LR 56/1977 e s. m. e i., P. di R. Legge 457/78, ricordando anche l'art. 46 della LR 56/77 e s. m. e i. relativo ai "comparti di intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia", nonché l'art. 24 della LR 56/77 e s. m. e i. con particolare riguardo alla lettera d) del IV comma per le aree da considerarsi beni culturali ed ambientali.

Art. 2.2.2. – Completamento (C)

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate".

Connaturate all'intervento edilizio vi sono sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo I precedente.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto (articolo 5.1.4. seguente).

Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate".

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo I del presente Titolo.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, DI ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici.

Un immobile subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che si passa da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente:

- residenza;
- attività produttive, artigianali o industriali;
- attività commerciali
- attività direzionali
- attività turistico-ricettive
- attività agricole.

La modifica di destinazione può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

La destinazione d'uso di immobili, manufatti, suolo, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento. La destinazione riguarda sia lo stato di fatto sia quanto risulterà a seguito dell'intervento.

Non sono necessari titoli abilitativi edilizi per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le Norme di Attuazione del P.R.G.C. e/o degli strumenti esecutivi e che non comportino opere edilizie.

Per quanto non normato dal presente articolo si richiamano i disposti della L.R. n. 19/99, artt. 7 e 8.

Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo.

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) si provoca alterazione delle destinazioni precedenti.

Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo.

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo.

Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave.

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla Legge Regionale 22/11/1978, n. 69 e s. m. e i.

Art. 2.3.5. - Recinzioni

Si applicano le norme di cui all'art. 52 del Regolamento edilizio, con le seguenti precisazioni:

- le recinzioni sono realizzabili su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento di cui al Titolo IV che specificatamente vietino la realizzazione di recinzioni e nei boschi di alto fusto;
- gli arretramenti dalla carreggiata stradale (così come definita dal D.L. n. 285 del 30.4.1992) sono i seguenti:
 - a) dalle strade statali e provinciali ml. 1,50 con accessi carrabili come da regolamento comunale;
 - b) dalle strade carrabili comunali (o comunque di uso pubblico) arretramento minimo di ml. 1,50, salvo il caso di sensibili differenze di livello fra la quota strada e la quota del terreno, con la presenza di manufatti di contenimento dei terreni già esistenti (es. muri a secco);
 - c) dalle strade private e da quelle comunali non carrabili (comprese le mulattiere) arretramento minimo di ml. 0,50, salvo il caso di sensibili differenze di livello fra la quota strada e la quota del terreno;
 - d) nelle aree agricole ml. 3,00 dal confine della strada a norma dei D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92;
 - e) l'arretramento dei nuovi accessi carrabili deve essere in ogni caso pari a quello stabilito dal regolamento comunale;
 - f) nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è compreso tra lotti edificati già dotati di recinzione anche se difforme dalle presenti norme, la nuova recinzione potrà allinearsi alla recinzione esistente; la medesima deroga è applicabile nel caso di realizzazione di recinzioni in allineamento con edifici esistenti;
 - g) la proiezione orizzontale di eventuali coperture di accessi pedonali o carrai non dovrà sporgere oltre il filo esterno della recinzione.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità

Per gli usi del suolo si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal Piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi e nelle quali possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal Piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi residenziali
- usi produttivi
- usi terziari
- usi agricoli

Le ultime quattro classi d'uso rientrano nella categoria degli usi privati del suolo; ciascuna classe d'uso comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

Si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni:

- artt. 21 e 22 relativamente agli standards urbanistici;
- art. 25 relativamente alle attività agricole;
- art. 26 relativamente alle attività produttive e/o terziarie.

CAPO I – USI PUBBLICI.

Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

Le destinazioni specifiche delle aree, conformi all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, sono topograficamente illustrate negli elaborati di Piano salvo per alcune aree al servizio di insediamenti produttivi o terziari per le quali il reperimento delle aree per le specifiche destinazioni è prescritto attraverso la normativa.

Di norma gli interventi sono realizzati dagli enti pubblici competenti o da enti istituzionali riconosciuti dalle normative vigenti; gli interventi possono essere realizzati anche da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico tramite stipula di convenzione, preventivamente approvata dal Consiglio Comunale, che contempra le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali

- aree con attrezzature per l'istruzione dell'obbligo dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore ed in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 10,00 salvo parti eccezionali e limitate;
- aree per parchi gioco e sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di parcheggi di superficie o all'installazione di autorimesse collettive; è ammessa la realizzazione di autorimesse private nel sottosuolo delle aree destinate a parcheggio pubblico, previa stipula di apposita convenzione che disciplini i rapporti tra il Comune e il privato attuatore.

Si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989, n° 122 e s.m.i.

Per le aree e attrezzature di interesse pubblico, anche se non delimitate ed evidenziate nella cartografia del P.R.G.C. è previsto l'obbligo del mantenimento all'attuale destinazione d'uso.

In queste aree l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore; sono comunque ammesse: la ristrutturazione edilizia RE1 e la demolizione con ricostruzione (DR) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

b) per gli insediamenti produttivi

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie fondiaria (Sf) a tale scopo destinata; la destinazione specifica delle medesime è decisa dall'Amministrazione Comunale;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'ampliamento in base al rapporto di copertura massimo stabilito per quell'area dal piano; la misura può tuttavia essere più elevata su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico;

- le aree occorrenti possono anche essere reperite esternamente al lotto di competenza nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto; tali aree dovranno avere affaccio su strada pubblica;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dalla Amministrazione Comunale; tutto ciò fatte salve le aree soggette a piani esecutivi per le quali vale la normativa specifica propria dell'area;
- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione ad uso pubblico può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree, utilizzabile dall'Amministrazione per l'acquisizione di aree equivalenti nei luoghi così come indicate in cartografia;
- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile;
- all'interno del lotto di proprietà è data facoltà di modificare la posizione planimetrica delle aree per standards (purché non ne sia variata la dimensione), senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

c) per gli insediamenti commerciali e direzionali

- aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al successivo trattino: nei casi di intervento all'interno dei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.bis), di ristrutturazione urbanistica RU (art. 2.2.1.), completamento C (art. 2.2.2.) la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie utile lorda (Sul). Nei casi di intervento di nuovo impianto NI (art. 2.2.3) la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie utile lorda (Sul). La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni:
- per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del d.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi generali e criteri di cui all'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006 e riportati nella tabella al termine del presente art., applicando il maggiore tra quelli previsti al precedente trattino e quelli previsti nel presente; nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.) la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standards previsti dal citato art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dall'art. stesso;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, l'Amministrazione Comunale richiederà, per motivi di interesse pubblico, il reperimento delle aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- in luogo del reperimento del fabbisogno delle aree a parcheggio è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 26, comma 2 della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006; tale possibilità è applicabile solo agli esercizi di vicinato ricadenti negli addensamenti di tipo A1;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite all'interno dell'area oggetto di intervento edificatorio;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune;
- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO PER TIPOLOGIE CON SUPERFICIE DI VENDITA > 400 MQ

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	Superficie di vendita MQ. (S)	Formule da applicare
M-SAM2 (*)	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N=60+0,10(S-900)$
G-SM1	FINO A 4500	$N=245+0,20(S-2500)$ (**)
M-SE2-3	401-1800	$N=0,045xS$
G-SE1	DA 1501 A 4500	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE2		
M-CC	151-1500	$NCC=N+N'$ (***)

Note alla tabella:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n° 5910831 del 24.03.2006

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12xS'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

(Il coefficiente di trasformazione in superficie – mq. - di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
- b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano)

Nota: perequazione diritti edificatori:

alle aree di cui ai punti a) e b) del presente articolo è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc./mq. utilizzabile esclusivamente in incremento agli indici edificatori delle aree di completamente "C" di cui al successivo art. 3.2.3. alle condizioni stabilite al p.to 8) del citato art. 3.2.3.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani.

Si tratta di aree destinate ad impianti cimiteriali, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici e società di servizi (ENEL, metano ecc.).

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite dalle leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Per soddisfare esigenze non previste, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è assentibile la realizzazione di impianti e di infrastrutture per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi anche in aree non specificatamente destinate a tali usi.

Per impianti che costituiscono volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a: $I_f = 3,0 \text{ mc/mq}$ e il rapporto di copertura a: $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$.

Il Sindaco può inoltre concedere, fuori dagli abitati, in aree agricole o fasce di rispetto viario, concessioni ed autorizzazioni per depositi (quali ad es. quelli di G.P.L) che per ragioni di sicurezza non possano essere ubicati all'interno dei centri abitati.

L'installazione di impianti per le teleradiocomunicazioni e degli elettrodotti deve privilegiare zone che assicurino il corretto inserimento urbanistico, territoriale ed ambientale degli impianti stessi e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici; si demanda agli adempimenti di cui alla L.R. n. 19 del 3.8.2004.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il P.R.G.C. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni limitate in sede di progetto tecnico esecutivo, senza che tali variazioni comportino varianti al Piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite; esse sono comunque inedificabili.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte e mantenute a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di permesso di costruire o alla D.I.A. per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Fatti salvi i valori degli arretramenti proposti per le recinzioni al precedente art. 2.3.5. nonché le deroghe contenute al precedente art. 2.1.8. per i bassi fabbricati, nella seguente tabella vengono evidenziati gli arretramenti richiesti nelle singole zone ai fini dell'edificazione:

TIPO DI ZONA	ARRETRAMENTI			
	TIPO DI STRADA			
	A	B	C	D
Nuclei antichi (art. 3.2.1.)	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.
Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.)	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di completamento (art. 3.2.3. – 3.2.4)	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di nuovo insediamento (art. 3.2.5.)	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.

- A = Strada Provinciale e Strada Statale
B = Strada carrabile Comunale o comunque di uso pubblico
C = Strada comunale non carrabile (comprese le mulattiere)
D = Strada Privata
PRGC = Piano Regolatore Comunale Generale
P. di R.= Piano di Recupero
P. P.E. = Piano Particolareggiato Esecutivo
Esist. = distanza esistente

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici.

Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.

Si richiamano le prescrizioni di cui al art. 3.1.1. lett. a).

Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO II – USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - NA - Nuclei antichi.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzanti dell'architettura tipica locale, se ne propone il pieno recupero funzionale; a tal fine esse vengono individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e definite e normate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimitazione dei Nuclei di Antica Formazione e all'interno di essi l'individuazione dei singoli edifici, classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, 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 ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, queste ultime limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né 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 valutazione del Comune supportata dal parere della competente A.R.P.A. o servizio sovracomunale competente per materia e territorio sulla base della normativa vigente.

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:
 - a) restauro (RC1)
 - b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. Per i fabbricati classificati A, B, C e D gli interventi RE1 ed RE2, fatto salvo il caso di grave dissesto statico incompatibile con la conservazione dell'architettura esistente, asseverato dal professionista incaricato, non possono condurre alla contestuale demolizione e ricostruzione ma devono essere di tipo non sostitutivo
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d)

Gli interventi AS (con esclusione di quanto previsto al successivo punto C e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5 del presente articolo) sono ammissibili solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al

successivo punto 4).

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole della serie B1 in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

In assenza di Piano di Recupero di cui al successivo punto 4) del presente articolo gli interventi ammissibili in ogni singola categoria di fabbricato saranno i seguenti:

A) Fabbricati denominati "antico architettonico A":

i fabbricati di particolare pregio storico-architettonico individuati come tali in planimetria sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto della struttura originaria esterna ed interna, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali; per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 (legge n° 1089/1939) occorre esclusivamente l'approvazione da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio del Piemonte.

B) Fabbricati denominati "Antico architettonico B"

per i quali è ammesso esclusivamente il restauro e il risanamento conservativo.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante della Sez. provinciale della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

C) Edifici denominati "Antico ambientale e/o ristrutturato integrato" :

gli edifici di valore ambientale, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C., sono soggetti ai seguenti interventi: restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE1, RE2), ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS).

L'ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) è ammesso, esclusivamente su edifici costituiti da non più di due unità immobiliari residenziali o terziarie, nella misura massima specificata al successivo punto 5) per i casi di assenza di Piano di Recupero; nel caso di sopraelevazione il massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo dovrà essere di ml. 1.00.

Per gli edifici non ad uso residenziale è previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere mantenute le altezze interne esistenti dei locali anche se inferiori a quelle regolamentari; nel caso di altezze inferiori a metri 2,20 è permesso l'ampliamento con sopraelevazione al fine di aumentare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile; in questo caso è ammesso un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00: l'aumento volumetrico non verrà computato in quanto necessario per adeguamento alle norme vigenti igienico-sanitarie ai fini dell'abitabilità dei locali, non comportante aumento di superficie utile abitabile; Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente lettera C) saranno

condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- intonaci e tinteggiature esterne nonché parziali rivestimenti in legno: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni a calce eventualmente tinteggiata nel rispetto delle campionature-colori approvate dal Consiglio Comunale e depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della C. E.; murature in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle tecnologie e dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale. Sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno, tranne quelli in legno purché essi si attengano scrupolosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo di colore grigio con spessore minimo pari a cm. 3,00 purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.); l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 70% e il 90% o uguale all'esistente, in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della C.E. solo in caso di particolari situazioni determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;
- è vietata la posa di pannelli solari su coperture in pietra tradizionale;
- i camini dovranno essere realizzati con muratura in pietrame o simile alla muratura del fabbricato e dovranno essere conformi ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale, con larghezza massima di ml. 1,40;
- è ammesso l'inserimento nelle falde di copertura di lucernari piani anche apribili, purché di forma rettangolare con dimensione massima di cm. 60 x 100 tranne che su coperture in pietra tradizionale;
- sono escluse le gronde sporgenti oltre 30 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- taglio verticale e proporzionale delle finestre e delle porte esterne;
- serramenti in legno, preferibilmente verniciato, con antoni pieni e/o persiane, in legno preferibilmente verniciato, secondo le forme e i caratteri dell'architettura spontanea dei luoghi; esclusi comunque contorni e telai fissi esterni in legno nonché avvolgibili; eventuali materiali alternativi o finiture "tipo legno" potranno essere ammessi soltanto previa acquisizione del parere preventivo favorevole della Commissione Edilizia la quale potrà richiedere una campionatura del serramento;
- ringhiere esterne in legno o ferro battuto secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- scale esterne con struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm. 4,00;
- balconi e mensole in pietra o legno, secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- acciottolati, selciati e lastricati, anche negli spazi interni;
- muri divisorii di proprietà con le stesse caratteristiche delle murature dei fabbricati circostanti;
- cancellate e recinzioni con inferriate in ferro o legno.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale; valgono a tale scopo, anche in forma prescrittiva i riferimenti all'elaborato "CS" allegato in appendice alle presenti Norme.

Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, l'efficacia della denuncia stessa, nei casi indicati dall'art. 3 comma 3 del Regolamento Edilizio Comunale, è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia.

D) Fabbricati denominati "stalle, fienili, accessori":

per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso originario di stalla; nel caso di edifici tuttora utilizzati come stalle saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS). Nel caso in cui l'uso sarà di fienile, magazzino, deposito saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO,MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1: in tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco a calce, esclusa quindi qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo di colore grigio, con spessore minimo pari a cm. 3.00, purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate, esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.;
- non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione: in tal caso le finestre dovranno essere quadrate e con misure non superiori a cm. 40 x 40, con voltino superiore e davanzale in pietra o legno secondo le forme tipiche dell'architettura spontanea locale; non saranno ammessi scuri o tapparelle o altri sistemi di chiusura.

Infine per quei fabbricati di cui al presente punto aventi caratteristiche strutturali, planivolumetriche, di ubicazione che ne consentano una trasformazione in casa di abitazione è ammessa la trasformazione d'uso a fini residenziali.

Per tali operazioni valgono le norme di cui al punto C).

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, l'efficacia della denuncia stessa, nei casi indicati dall'art. 3 comma 3 del Regolamento Edilizio Comunale, è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia.

E) Edifici, aggiunte, parti di edifici privi di valore storico ambientale o in contrasto

valgono complessivamente le norme di cui al punto C), inoltre poiché tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione che non tenevano conto delle preesistenze gli interventi dovranno essere rivolti ad un recupero dei caratteri architettonici e stilistici tradizionali. Le superfetazioni inammissibili dovranno quindi essere demolite e non potranno essere ricostruite.

Nel caso di fabbricati con coperture contrastanti rispetto alle tipologie ammesse dalle presenti norme ed esclusivamente qualora le strutture portanti dell'edificio risultassero avere subito modifiche tali da non consentire la posa di manto in pietra è consentito l'utilizzo di tegole di cemento liscio o grès, tutti di colore grigio pietra; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della C.E. solo in caso di particolari

situazioni determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;

La C.E. potrà consentire deroghe qualora la progettazione preveda un inserimento comunque più armonico dell'esistente nel contesto.

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, l'efficacia della denuncia stessa, nei casi indicati dall'art. 3 comma 3 del Regolamento Edilizio Comunale, è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia.

F) Fabbricati "abbandonati/in rovina":

per essi non è ammesso alcun intervento di recupero; è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria (MO) e/o la demolizione senza ricostruzione (DS).

Il Sindaco potrà ordinarne la demolizione: gli spazi resi liberi potranno essere utilizzati (a giudizio del Consiglio Comunale che valuterà caso per caso) per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti solo nel caso in cui i manufatti siano attualmente in aderenza tra di loro; negli altri casi potranno essere utilizzati come spazi per infrastrutture ed attrezzature di interesse comune (giardini, parcheggi, etc.).

In casi particolari, qualora sia possibile dimostrare la consistenza volumetrica originale, potrà essere autorizzata la ricostruzione senza aumento volumetrico attenendosi alle tipologie esistenti dei fabbricati limitrofi e secondo le prescrizioni richiamate alla precedente lettera C); in tali casi potrà essere imposto l'arretramento sul fronte della strada o degli spazi pubblici per l'ampliamento degli stessi.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante della Sez. provinciale della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- Piano di Recupero (P.di R.) Legge 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni tipo, comunque necessario per i tipi AS (salvo quanto previsto al precedente punto 3).

In assenza di altre indicazioni del Piano, per Unità Minima di Intervento in caso di P. di R. si intende la cellula edilizia interessata, cioè l'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del Piano.

5) Parametri:

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

- 20% della superficie utile lorda esistente (Sul) nel caso di intervento del tipo AS (25 mq. di superficie utile netta – Sun - di ampliamento sono comunque ammessi) in assenza di Piano di Recupero;
- 50% del volume esistente nel caso di interventi del tipo AS, con un massimo di 200 mc. e con Piano di Recupero;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamento AS) per i quali la C.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento o imporre particolari arretramenti;

- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione; *esclusivamente nei Nuclei Antichi localizzati lungo la Strada Provinciale, e, più specificatamente, quelli di “Carale/Casa del Secco” – “Casa Benvenuta” – “Menogno di sotto”, è ammessa la realizzazione di strutture leggere in legno, in condizioni di sicurezza ma facilmente amovibili, quali pergolati e similari, finalizzate anche al ricovero di autovetture, con una superficie occupata massima pari a mq. 20,00; per questo tipo di intervento è richiesto l’ottenimento del permesso di costruire che dovrà essere rilasciato solo previo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio; il rapporto dimensionale massimo non dovrà essere superiore a 20mq. per ogni edificio a cui la costruzione risulta pertinenziale, indistintamente dal numero di unità immobiliari da cui esso risulta composto;*
- l’inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo RE, con la prescrizione di utilizzo di portoni di ingresso in legno, o rivestiti in legno, con sistemi di apertura che non ingombrino la via pubblica;
- in relazione al livello di rischio relativo all’immissione del veicolo sulla strada la C.E. potrà imporre arretramenti al posizionamento dell’accesso.

7) Nota finale:

- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi.

1) 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 razionalizzazione funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le 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, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: 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 né 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 non di servizio 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) e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1, RE2, RE3;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. punto d);
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. punto c).

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:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
20% della superficie utile lorda esistente superficie utile lorda della costruzione (Sul) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile - Sun - sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti, anche in aggiunta all'incremento di cui sopra ed esclusivamente per gli edifici uni e bi-familiari, è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti esistenti a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità con un innalzamento massimo delle quote di imposta e/o di colmo di ml. 1,00 e/o con l'inserimento di abbaini e la realizzazione di nuove aperture e/o modifica dell'orientamento delle falde: l'incremento volumetrico massimo ammissibile (da conteggiarsi tenendo esclusivamente conto della parte ampliata) sarà di 150 mc.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sul 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% (ampliamento del 20% comunque sempre ammissibile anche se comportante superamento del presente parametro)
- H : altezza massima = 12.00 ml. (o pari all'esistente)
- Np : numero massimo di piani fuori terra = 3 (più l'eventuale mansarda) o pari all'esistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.; esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 2.1.8. lett. c) l'arretramento minimo deve essere pari a ml. 3,00;
- standards urbanistici se topograficamente indicati;
- 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 RE o SE in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti;
- negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (Df), riferita alla normale da ciascuna finestra con veduta (esistente o in progetto), non potrà essere inferiore a quella esistente. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

- nell'area in località Menogno di Sopra individuata con apposita simbologia sulla tav. V-P2c il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione e tramite convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, può consentire la realizzazione di parcheggio su due livelli, uno pubblico e l'altro privato: in tal caso potranno essere consentite deroghe agli arretramenti dalla pubblica viabilità; la convenzione dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi su edifici interamente compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di PRGC classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali 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, 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 di realizzazione di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art. 2.1.8 delle presenti N.A., nella fascia di cui al precedente comma, è prescritta la copertura a due falde.

Per gli interventi da realizzarsi nell'area individuata con apposita simbologia in località Ranco Sotto è obbligatoria l'osservanza delle prescrizioni tipologiche previste per gli interventi sugli edifici di cui alla lettera C) del precedente art. 3.2.1.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio parzialmente edificate, inserite o in frangia agli insediamenti esistenti, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le 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 ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c);
- nell'area C15 è ammessa esclusivamente la nuova costruzione in ampliamento dell'edificio confinante ad ovest compreso nel nucleo antico di Case Del Secco; la parte in ampliamento dovrà inserirsi armoniosamente nell'edificio esistente per forma e materiali rispettandone i caratteri compositivi.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- nelle aree C l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.; detta convenzione è obbligatoria per le aree C4, C6, C16, C38.

5) Parametri:

- If: indice di densità fondiaria massima (1) = nel rispetto dei parametri stabiliti nella tabella al termine del presente articolo
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml.
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti registrato e trascritto; sono fatte salve le disposizioni di cui

all'art. 2.1.8. lett. c)

- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3. o eventuali definizioni topografiche sul PRGC
- Np: numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico debitamente prescritto nel permesso di costruire = 3,50 mq/120 mc. (2)

- (1) Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza media inferiore a ml. 2,00: in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).
- (2) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale attrezzatura può essere sostituita da un contributo in denaro pari al costo delle aree determinato con i criteri di cui all'art. 57 bis, 1° e 2° comma, della legge 359/92 e da quello di urbanizzazione a parcheggio calcolato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il contributo in denaro di cui sopra dovrà essere destinato ad opere di urbanizzazione per viabilità e parcheggi pubblici"

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di PRGC classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali 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, 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 di realizzazione di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art. 2.1.8 delle presenti N.A., nella fascia di cui al precedente comma, è prescritta la copertura a due falde.

Oltre a quanto disposto nei precedenti comma 1, 2 del presente p.to 6), per l'area C37:

- *l'edificazione dovrà rispettare un arretramento pari a mt. 20,00 dal filo del muro di contenimento del sagrato esistente posto a confine dell'area C37;*
- *la quota di imposta dell'edificio che dovrà attestarsi sulla quota del piano campagna esistente, con divieto di riquotatura del terreno e posizionamento del nuovo fabbricato che consenta di mantenere la percezione visiva del paesaggio circostante e mantenere una quota di permeabilità dell'area non inferiore al 25% del lotto ;*
- *Il fabbricato dovrà essere realizzato con materiali e finiture coerenti con le architetture storiche documentali presenti nell'intorno; dovranno essere salvaguardati gli elementi*

testimonialiali presenti in prossimità dell'area ed in particolare la recinzione in pietra posta sul lato verso la strada comunale. Si demanda alla Commissione Locale del Paesaggio la valutazione della coerenza del progetto edilizio con quanto prescritto.

- *l'altezza massima dell'edificio non potrà essere superiore a mt. 3,00.*
- *Al fine dell'attuazione dell'area dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.*

Per i lotti C1, C2 e C3 è prescritta la loro attuazione mediante redazione di SUE unitario che preveda un unico accesso ai lotti, l'ampliamento del sedime stradale della frazione Cascine Bartola, la realizzazione di quinte arboree di mitigazione ambientale ed i parcheggi di pertinenza.

Per le aree C45 e C46, valgono le seguenti prescrizioni:

- *Volume max ammissibile sul lotto mc.650;*
- *Altezza mt.7,50, max 2 piani fuori terra;*
- *Obbligo di mantenere una quota del 25% di superficie permeabile del lotto da utilizzare per la messa a dimora di quinte arboree che riducano la percezione visiva dei manufatti rispetto al contesto circostante e fungano da mitigazione ambientale.*

Per gli altri parametri valgono le disposizioni di cui ai precedenti commi.

Per l'area C45 l'altezza non deve essere superiore a due piani fuori terra, compresa l'eventuale mansarda.

7) Perequazione diritti edificatori:

nelle aree di cui al presente articolo è consentito un incremento dell'indice edificatorio, anche oltre il volume massimo edificabile di cui al precedente p.to 5), nei casi e alle condizioni sottoelencati:

Gli indici fondiario e territoriale (If e It) possono essere incrementati di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. precedente Art. 3.1.1. presenti N.A.);
- l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- per l'applicazione del regime perequativo è obbligatoria la sottoscrizione di una specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

8) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Aree Normative	1. Sf superficie fondiaria libera mq.	2. If densità fondiaria massima consentita mc./mq.	3. volume massimo * mc.
C1	1.004	1	650
C2	1.167	1	650
C3	<u>1384</u>	1	650
C4	1.150	1	650
C5	601	1	600
C6	857	4	650
C7	1.482	1	650
C8	777	1	650
C9	1124	1	638
C10	604	1	
C11	1213	1	650
C12	1.021	1	650
C13	327	1	
C14	805	1	650
C15	683	1	650
C16	2.293	1	
C17	728	1	650
C18	1.125	1	
C19	974	1	650
C20	435	1	
C21	646	1	650
C22	1.131	1	650
C23	1.227	1	650
C24	881	1	650
C25	960	1	650
C26	1.731	1	650
C27	636	1	
C28	1.392	1	650
C29	940	1	650
C30	673	1	650
C31	344	1	
C32	815	1	650
C33	1.142	1	650
C34	1.037	1	650
C35	1.022	1	650
C36	826	1	650
C37	407	1	
C38	984	4	650
C39	813	1	650
C40	730	1	650
C41	668	1	650
C42	862	1	650
C43	1.200	1	650
C44	1.435	1	650
C45	1.238	1	650
C46	879	1	650
C47	998	1	650
C48	663	1	650
C49	755	1	650
C50	1.253	1	650
C51	1.013	1	650
C52	1.592	1	650
C53	1.254	1	650
C54	1.163	1	650
C55	779	1	650
C56	214	1	
C57	266	1	

* Il valore si intende quale massimo edificabile sul lotto (comprese eventuali volumetrie esistenti) anche in caso di volume potenziale maggiore derivante dall'applicazione dell'indice di densità fondiaria massima.

Art. 3.2.4. - CA - Aree di completamento con ampliamento

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio edificate, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione per le quali si prevede l'ampliamento di edifici esistenti e la nuova costruzione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le 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 ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (precedente art. 3.2.2.) e inoltre:

- completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;

5) Parametri:

- If: indice di densità fondiaria massima (1) = 1,00 per le aree CA2,CA3, CA5, CA6, CA7
1,40 per l'area CA4
2,00 per l'area CA1
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml. o pari alla preesistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti registrato e trascritto; sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.8. lett. c)

- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3. o eventuali definizioni topografiche sul PRGC
- Np: numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda) o pari all'esistente
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico debitamente prescritto nel permesso di costruire = 3,50 mq/120 mc. (2)

- (1) Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza media inferiore a ml. 2,00: in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).
- (2) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale attrezzatura può essere sostituita da un contributo in denaro pari al costo delle aree determinato con i criteri di cui all'art. 57 bis, 1° e 2° comma, della legge 359/92 e da quello di urbanizzazione a parcheggio calcolato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.
Il contributo in denaro di cui sopra dovrà essere destinato ad opere di urbanizzazione per viabilità e parcheggi pubblici"

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di PRGC classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali 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, 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 di realizzazione di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art. 2.1.8 delle presenti N.A., nella fascia di cui al precedente comma, è prescritta la copertura a due falde.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.5. - NI - Aree di nuovo insediamento

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio inedificate non dotate o parzialmente dotate di opere di urbanizzazione, ma con previsione in merito, oggetto di nuovo impianto.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.) associazioni, commercio al dettaglio, studi professionali, esercizi pubblici, attrezzature turistico-ricettive, servizi sociali e attrezzature culturali;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuovo impianto con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCa e NCr) artt. 2.1.8. a) - 2.1.8 c) - 2.2.3.

4) Modalità di intervento:

“Permesso di costruire”, libero o convenzionato, o “Denuncia di inizio attività” (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e delle leggi regionali in materia; per l'area NI-3 è obbligatorio il Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- It: indice di densità territoriale massimo = 0,80 mc/mq
solo per l'area NI-3: 1,15 mc/mq
- If: indice di densità fondiaria massimo (1) = 1,00 mc/mq.
solo per l'area NI-3: 1,30 mc/mq
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima = 10,00 ml.
- Np: numero massimo dei piani = 2 (più l'eventuale mansarda)
- Df: visuale libera min. = 10.00 ml.
- Ds: distanza min. dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.
o eventuali definizioni topografiche sul PRGC
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi di uso pubblico e aree a verde

per il gioco (nel caso di P.E.C.) = 15,00 mq./120 mc.

- parcheggi di uso pubblico e aree a verde
per il gioco (nel caso di intervento diretto) = 3,50 mq./120 mc.

- (1) Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza media inferiore a ml. 2,00: in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di PRGC classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali 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, 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 di realizzazione di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art. 2.1.8 delle presenti N.A., nella fascia di cui al precedente comma, è prescritta la copertura a due falde.

7) Perequazione diritti edificatori:

nelle aree di cui al presente art. è consentito un incremento dell'indice edificatorio nei casi e alle condizioni sottoelencati:

Gli indici fondiario e territoriale (If e It) possono essere incrementati di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. prec. art. 3.1.1. presenti N.A.);
- l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- l'applicazione del regime perequativo è obbligatoriamente disciplinato nella convenzione facente parte degli elaborati dello strumento urbanistico esecutivo.

8) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.6. - Aree speciali VP.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio in parte edificate con vecchie ville di particolare pregio architettonico o ambientale ed edifici accessori (casa del guardiano, deposito di mezzi ed attrezzature agricole e da giardinaggio) e per il resto destinate a parco.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli e da giardinaggio, laboratori di casa ecc.);

destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze.

Esclusivamente per l'area denominata VP1, opportunamente individuata e delimitata sulla tavola di zonizzazione "V-P2c", sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso: i servizi sociali, le attività di interesse pubblico anche se a gestione privata, le attività culturali, le attività di interesse collettivo, centri "terza età", cliniche, collegi e convitti, centri ricettivi-culturali; per gli edifici accessori sono ammesse anche le attività turistico-ricettive e turistico-commerciali.

3) Tipi di intervento:

a) per le ville vere e proprie:

- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni:
 - 1 - restauro conservativo RC1
 - 2 - risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. del tipo RE1

b) per gli edifici accessori:

oltre agli interventi ammessi per le ville e sopra elencati:

- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d).

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- nel caso di utilizzo del tipo di intervento RE1 sulle ville vere e proprie, i progetti relativi dovranno ottenere parere favorevole da parte della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s. m e i. ad esclusione degli edifici sottoposti a vincolo di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, parte seconda, per i quali dovrà essere ottenuto il parere favorevole da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente; nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS relativi agli edifici accessori è ammesso un incremento "una tantum" pari al 20% della esistente superficie utile lorda della costruzione (Sul) (25 mq. di superficie utile - Sun - sono comunque consentiti);
- ai fini del calcolo del volume esistente (V) e della Sul 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 motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente;

- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- arretramenti se topograficamente indicati;
- standards urbanistici se topograficamente indicati;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- i progetti relativi a tutti gli interventi ammissibili dovranno adeguarsi integralmente alle preesistenze: a tale scopo dovranno essere corredati da una documentazione (anche fotografica) che dimostri la profonda valutazione degli elementi suddetti;
- i fabbricati principali dovranno mantenere forma e caratteri architettonici originali; per i fabbricati accessori, se sottoposti ad interventi di ampliamento, l'edificazione dovrà avvenire esclusivamente su aree non piantumate;
- per le aree a parco vero e proprio vi è l'obbligo della conservazione ed integrazione delle essenze esistenti, è ammessa la possibilità di creare all'interno dei parchi viali, passeggiate.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.7. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi.

Gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. all'interno del territorio destinato agli usi residenziali di cui al presente Titolo III, Capo II, anche se non specificatamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. sono confermati nella loro ubicazione, purché non ospitino attività nocive e/o moleste per il contesto residenziale.

Per essi valgono le norme di cui al successivo art. 3.3.1. relativamente alle destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto, i tipi di intervento, le modalità di intervento e i parametri ad eccezione del parametro relativo al rapporto di copertura Rc massimo che nei casi di cui al presente articolo è così formulato:

Rc: rapporto di copertura massimo = sono ammessi incrementi (da concedere per una sola volta) sino al 20% della superficie utile (Sun) esistente.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO III – USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. - D1 - Aree con impianti produttivi artigianali e industriali esistenti che si confermano.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi artigianali e industriali di varia dimensione.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali, uffici collaterali alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: attività commerciali connesse con l'attività artigianale principale la cui superficie di vendita deve essere ricavata (in condizioni di sicurezza) nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non deve superare i 150 mq., impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive quali ad esempio commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, commercio di autoveicoli e mezzi operativi, residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e/o dell'A.R.P.A., (o servizio sanitario pubblico competente per materia e territorio), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma I, sub e) della legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.,
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e/o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria residenziale (quest'ultima purché funzionale all'attività) (NCp) art. 2.1.8.;
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette unicamente a manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del tipo RE1 – RE2;
- *nell'area D1-10 Bis non è ammessa alcuna nuova costruzione, essa può essere utilizzata solo per deposito materiali, attrezzature e mezzi.*

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- nelle aree D1 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, compresi serbatoi e silos)
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti registrato e trascritto
- Ds: distanza minima dal ciglio stradale = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c)

nel caso di intervento diretto:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 66% di Sf, ampliamenti sino al 20% della superficie utile sono comunque consentiti

nel caso di P.E.C.:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 50% di Sf

Serbatoi e silos non costituiscono né superficie utile lorda (Sul), né superficie coperta (Sc)

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda (Sul) sia almeno pari a 1.000 mq.; la superficie utile lorda (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 70 mq.; tale abitazione, non potrà essere realizzata isolatamente, essa dovrà quindi essere integrata nel volume dell'edificio produttivo principale o dell'eventuale palazzina per uffici.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo RE1-2) di unità di abitazioni esistenti anche se di maggior superficie utile lorda (Sul) purché risultino annesse ad unità locali produttive esistenti.

Gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo possono essere trasformati, attraverso i tipi di intervento RE e dietro pagamento degli oneri urbanizzativi, in singole unità produttive, commerciali e direzionali (nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di commercio).

Disposizioni speciali per l'area D1-10 Bis:

In sede di istanza dei titoli abilitativi all'attuazione degli interventi sull'area, dovrà essere prodotta una relazione redatta da tecnico abilitato in materia ambientale atta a definire le proposte, cautele e condotte da tenersi in fase di cantiere finalizzate all'annullamento, controllo e mitigazione dei possibili eventuali impatti sulle matrici biodiversità, fauna, vegetazione ed ecosistemi presenti.

Inoltre, poiché l'area richiede una riquotatura, ai fini di una mitigazione dell'impatto di tale azione, è fatto obbligo di mantenimento di una fascia pianeggiante perimetrale avente larghezza pari a mt. 1,00 volta a consentire lo scolo delle acque ai piedi della scarpata, quest'ultima dovrà avere inclinazione massima pari a 45° e dovrà essere piantumata.

Infine, dovrà essere rispettato un indice di impermeabilità (I) non superiore al 30% verificando il rapporto tra superficie impermeabile (Si) e superficie fondiaria (Sf).

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.3.2. - D2 - Aree produttive di nuovo impianto e/o completamento.

1) Oggetto dell'area:

aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto e/o completamento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente; è *inoltre ammesso l'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande ai fini della degustazione dei prodotti derivanti dall'attività produttiva principale.*

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, residenziale o terziaria (queste ultime purché funzionali all'attività produttiva);
- nelle aree D2-1 e D2-9 non è ammessa alcuna nuova costruzione, esse possono essere utilizzate solo per deposito materiali attrezzature e mezzi.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e delle leggi regionali in materia;
- nelle aree D2 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.;
- nell'area D2-P.I.P: Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) art. 27 legge 865/1971 e art. 42 L.R. 56/77 s.m.i.

5) Parametri:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 50% di Sf
- H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, compresi serbatoi e silos)
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti registrato e trascritto
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- d : distanza dalle strade previste dal Piano esecutivo = secondo il progetto esecutivo
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c)

Serbatoi e silos non costituiscono né superficie utile lorda (Sul), né superficie coperta (Sc).

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda (Sul) sia almeno pari a 1.000 mq.; la superficie utile lorda (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 70 mq.; tale abitazione, non potrà essere realizzata isolatamente, essa dovrà quindi essere integrata nel volume dell'edificio produttivo principale o dell'eventuale palazzina per uffici.

6) Nota finale:

- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.;
- lungo tutto il perimetro delle aree è fatto obbligo di messa a dimora di siepi e/o arbusti appartenenti a specie autoctone.

CAPO IV – USI TERZIARI

Art. 3.4.1. - CDA - Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri esistenti.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio e /o edifici ove sono presenti insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri (compresi bar-ristoranti), esistenti alla data di adozione del Piano.

2) Destinazioni d'uso:

insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri, attrezzature per lo svago ed il divertimento, bar, ristoranti.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett d).

4) Modalità di intervento:

“Permesso di costruire” o “Denuncia di inizio attività” (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e delle leggi regionali in materia;

5) Parametri:

- la densità fondiaria massima è pari all'esistente con eventuali incrementi "una tantum" del seguente valore: 50% della superficie utile lorda esistente (Sul) destinata ad usi terziari alla data di adozione del P.R.G.C.

- Rc: rapporto di copertura massimo = 66% di Sf (ampliamenti sino al 20% della superficie utile comunque consentiti)

- H : altezza massima degli edifici = 11.00 ml. o pari all'esistente

- arretramenti = se topograficamente indicati

- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub c)

- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.1.bis - TR – Area turistico-ricettiva di nuovo impianto

1) Oggetto dell'area:

parte del territorio ove è previsto l'insediamento di attività turistico-ricettiva.

2) Destinazioni d'uso:

insediamenti alberghieri, attrezzature per lo svago ed il divertimento, bar, ristoranti.

3) Tipi di intervento:

nuovo impianto con nuova costruzione di fabbricati a destinazione turistico-ricettiva.

4) Modalità di intervento:

“Permesso di costruire”, convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, della L.R. 56/77 s.m.i., o “Denuncia di inizio attività” (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e delle leggi regionali in materia.

La convenzione dovrà prevedere che la viabilità di accesso venga realizzata da parte del soggetto attuatore dell'area TR in concomitanza con l'attuazione della stessa; il collegamento di tale nuova viabilità con quella pubblica dovrà avvenire in località Colonia – Area D1-1.

5) Parametri:

- If: indice di densità fondiaria massimo = 0,80 mc/mq.
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima = 9,00 ml.
- Np: numero massimo dei piani = 2 (più l'eventuale mansarda)
- Df: visuale libera min. = 10.00 ml.
- Ds: distanza min. dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.
- Dc: distanza minima dai confini
con aree di PRGC a diversa destinazione = 5,00 ml. o a confine mediante
accordo tra le parti confinanti che
risulti da apposito atto registrato e
trascritto
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi di uso pubblico e aree a verde = v. precedente art. 3.1.1. lett. c)

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.2. - Area commerciale, direzionale, turistico-ricettiva di nuovo impianto - CNI

1) Oggetto dell'area:

area destinata al nuovo impianto di insediamenti commerciali, direzionali, turistico-ricettivi.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie e ammesse: commerciali, direzionali, alberghi, motel, bar, ristoranti, logistica, magazzini, attività sportive ludiche e ricreative, distributori di carburante.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati con destinazione di cui al precedente punto 2).

4) Modalità di intervento:

- strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata Piano Particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato (artt. 38, 39, 40, 43 e 44 della L. R. 56/1977 e s. m. e i).
- l'attuazione dovrà avvenire previa autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D. Lgs. 22.1.2004 n. 42

5) Parametri:

- | | |
|---|--|
| - Rc: rapporto di copertura massimo | = 25% di ST |
| - Sul: superficie utile lorda | = da definire in sede di progetto dello strumento urbanistico esecutivo |
| - H : altezza massima f.t. | = 11,00 ml. |
| - Ds: distanza minima dalle strade esistenti | = le distanze sono indicate nelle tavole di PRGC |
| - Ds: distanza minima dalle strade previste dallo S.U.E. | = secondo il progetto esecutivo |
| - Dc: distanza minima dai confini con aree di PRGC a diversa destinazione | = 5,00 ml. o a confine mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto |
| - Df: visuale libera minima | = 10,00 ml. |
| - standards urbanistici | = per le parti turistico-ricettive: 20 mq./vano;
per le parti commerciali, direzionali |

ed artigianali (di servizio) si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) - c) nonché all'art. 25 – All. A – D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e mod. successive.

6) Note finali:

- si richiama l'osservanza del D. lgs. 114/98 e della L.R. n° 28 del 12.11.1999 e D.C.R. 29.10.1999 n° 563-13414 così come modificata dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006
- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.3. - Impianti di interesse generale per i trasporti.

Lungo lo svincolo della SS 337, a partire dall'area CNI fino a giungere all'area CDA2, è ammesso l'insediamento di stazioni di servizio (distributori di carburante, locali di ristoro etc.).

Per gli impianti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di: MO, MS, RE, AS, DS, DR, NC, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 0,5 mc/mq. con una volumetria massima edificabile di mc. 200;
- Rc = non superiore al 25%;
- H massima = 4,50 ml.

Esclusivamente distributori di carburante possono essere installati anche in terreni compresi all'interno delle fasce di rispetto di cui al successivo art. 4.1.3.

Tutti i servizi diversi dalla distribuzione di carburante, compreso l'eventuale locale di ristoro, dovranno essere ricompresi in un unico corpo di fabbrica.

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.4. - Aviosuperficie

1) Oggetto dell'area:

porzione del territorio comunale su cui attualmente esiste un' aviosuperficie che viene in parte confermata e in parte rilocalizzata con ampliamento.

2) Destinazioni d'uso proprie, consentite:

- destinazioni proprie: le attrezzature e gli impianti a diretto servizio dell'aviosuperficie;
- destinazioni consentite: abitazioni per gli addetti, uffici al servizio dell'attività, bar-

ristorante al diretto servizio dell'attività aeroportuale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati con destinazione di cui al precedente punto 2).

4) Modalità di intervento:

- Piano Particolareggiato ai sensi artt. 38, 39, 40, L. R. 56/1977 e s. m. i; subordinando il rilascio dei "permessi di costruire" per gli interventi di cui alle destinazioni ammesse del precedente punto 2) alla realizzazione degli interventi di cui alle destinazioni proprie;
- l'attuazione dovrà avvenire previa autorizzazione art. 146 D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

5) Parametri:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 5% di Sf
- H : altezza massima degli edifici = 10,00 ml. salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.5. - Eliporto

1) Oggetto dell'area:

parte del territorio comunale sulla quale attualmente esiste l'eliporto.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie e ammesse: le attrezzature e gli impianti a diretto servizio dell'eliporto;
- destinazioni consentite: abitazione per il custode; uffici al servizio dell'attività.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- nuova costruzione di fabbricati con destinazione di cui al precedente p.to 2).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e delle leggi regionali in materia;

- l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 25% di Sf
(ampliamenti fino al 20% della Sun sono comunque consentiti).
- H : altezza massima = 10,00 ml. salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- Df: visuale libera minima = 10,00 ml.
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- le residenze ammesse non potranno avere una superficie utile lorda (Sul) maggiore di 120 mq.

6) Nota finale: si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.6. - Aree per campeggi e costruzioni temporanee

Porzione di territorio destinata ad area attrezzata per la sosta di roulotte e camper; il tipo di intervento ammesso è costituito dall'attrezzatura tramite la dotazione di servizi per i turisti quali panchine, illuminazione, pozzetto per lo scarico di acque grigie e nere e per il carico dell'acqua potabile, servizi igienici, raccolta rifiuti, barbecue, tavoli per pic-nic ecc.; l'istanza di permesso di costruire dovrà essere corredata da un progetto comprendente:

- uno specifico piano di protezione civile;
- la delimitazione del perimetro dell'area interessata;
- il progetto delle opere di urbanizzazione;

E' ammessa l'edificazione a carattere stabile solo per la realizzazione di servizi e attrezzature necessarie alla funzionalità dei campeggi (servizi igienici, spaccio, bar, ecc.) nel rispetto dell'indice di densità fondiaria di 0,10 mc./mq.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO V – USI AGRICOLI

Art. 3.5.1. - E1 - terreni ad elevata produttività.

1) Oggetto dell'area:

terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati, per colture legnose a rapido accrescimento, nonché aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili, vigneti e castagneti da frutto.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- seminativi e prati permanenti, colture legnose a rapido accrescimento, vigneti e castagneti da frutto;
- attività nel settore floro-vivaistico;
- attività zootecniche;
- abitazioni rurali e attrezzature agricole;
- abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti nel rigoroso rispetto delle norme stabilite nel primo comma, p.to 4, dell'art. 3.5.6. delle presenti NA;
- impianti tecnici di pubblica utilità.

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.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8. lett b);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. lett. c).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole, serre comprese:

(esclusivamente per chi svolga attività agricola a titolo principale)

- H : altezza massima = 7,00 ml. (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media) salvo attrezzature tecnologiche quali silos,

- serbatoi, etc. con necessità di maggiori altezze
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
(esclusivamente per le serre: 80%)
 - Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.
o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
 - distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 500 per suini e ml. 150 per ogni altro animale; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.; ulteriori riduzioni potranno essere ammesse previo ottenimento di parere favorevole da parte dell'A.S.L.

per le attrezzature agricole, serre comprese:
(per i proprietari dei fondi o per chi abbia titolo)

- H : altezza massima = 3,00 ml. (misurata all'intradosso del solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media).
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.
o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- ad esclusione delle serre, è ammessa la realizzazione di un solo fabbricato per ciascuna proprietà; la dimensione massima del fabbricato di cui al presente punto non potrà superare una superficie utile (Sun) di mq. 30,00; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere estremamente semplificate e integrate con l'ambiente agricolo all'interno del quale vengono realizzate le costruzioni medesime, la copertura dovrà essere a due falde inclinate con pendenza non inferiore al 60% (sono escluse le coperture con lamiere e lastre in fibra di cemento ondulate); per le serre sono ammesse coperture con altre forme consone al tipo di coltura.

per le abitazioni rurali:

- If: indice di densità fondiaria = 0.02 mc/mq.
- H : altezza massima = 7,00 ml.
- n° massimo piani f.t. = 2 (compresa eventuale mansarda)

- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.
o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

6) Disposizioni speciali

Lungo le strade veicolari (statale, provinciale, comunali), all'interno del centro abitato così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.4.92 n° 285 (Codice della strada) è consentita la costruzione di autorimesse purché esse risultino annesse ad edifici residenziali di civile abitazione ubicati in zone non raggiungibili mediante strade carrozzabili o ubicati nelle zone ove non sia ammissibile, ai sensi delle presenti norme, la realizzazione di autorimesse. Per l'edificazione dovranno essere rispettate le norme stabilite all'art. 2.1.8 lettera c).

L'arretramento minimo dalla strada dell'accesso delle autorimesse medesime sarà di ml. 5,00 (salvo diverse prescrizioni da parte degli Enti interessati: ANAS o Amministrazione Provinciale) riducibili a ml. 3,00 ove le condizioni orografiche impediscano arretramenti maggiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Amm.ne Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione della pericolosità delle immissioni nella viabilità pubblica.

Per gli interventi su edifici compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di P.R.G.C. classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, 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, 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 di realizzazione di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art. 2.1.8 delle presenti N.A., nella fascia di cui al precedente comma, è prescritta la copertura a due falde.

Le abitazioni rurali devono essere ubicate all'interno del perimetro delle aziende sul medesimo lotto ove sono presenti le attrezzature agricole dell'azienda.

7) Note finali

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.2. - E4 - Aree a pascolo – prato pascolo.

1) Oggetto dell'area:

aree a pascolo, aree a prato-pascolo permanente, aree montane a pascolo raso, aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.

2) destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali;
- destinazioni ammesse: abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti (rustici e baite) nel rigoroso rispetto delle norme stabilite al punto 4) dell'art. 3.5.6. delle presenti NA; impianti tecnici di pubblica utilità.

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.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali - agricole art. 2.1.8. lett. b);

Trattandosi di zone montane per tutti gli interventi ammessi verrà verificata, in sede di esame della domanda di permesso di costruire, la corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature in pietra naturale;
- copertura in lastre di beola tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in pietra a spacco di altro tipo con spessore minimo pari a cm. 3,00);
- pendenza delle falde compresa tra 75% e 90%;
- gronde con sporgenza non superiore a cm. 20;
- serramenti e scuri interni, porte e portoni esterni tradizionali in legno;
- scale esterne con struttura e gradini in legno e/o in pietra.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- i titoli abilitativi agli interventi sono rilasciati unicamente ai soggetti di cui al 3° comma, lett. a) dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

- H : altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%

per le abitazioni rurali:

- If: indice di densità fondiaria massimo = 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda
- H : altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti registrato e trascritto
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato moltiplicando l'indice di densità fondiaria per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura. Ai fini del calcolo del volume edificabile si applicano inoltre le norme stabilite agli ultimi commi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

6) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.3. - E2 - Aree boscate a destinazione produttiva

Art. 3.5.4. - E3 - Aree a bosco ad alto fusto

Articoli stralciati e sostituiti dal seguente articolo unico: Art. 3.5.3./4 - Bosco a destinazione produttiva E2 e bosco di alto fusto E3.

Art. 3.5.3/4 - Bosco a destinazione produttiva E2 e bosco di alto fusto E3.

1) Oggetto dell'area:

boschi così come definiti dalla L.R. n. 4/2009 e all'art. 6 della L.R. n. 14/2010.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: boschi
- destinazioni ammesse: coltivazioni industriali del legno; impianti tecnici di pubblica utilità, infrastrutture pubbliche.

3) Modalità di intervento:

secondo i disposti della L.R. n. 4/2009.

4) Parametri:

le aree sono attribuite di un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq, ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole si possono utilizzare 5 Ha. di area boscata in accorpamento ad eventuali altre aree agricole al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali.

5) Nota finale:

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.5. – E5 - Aree agricole marginali

1) Oggetto dell'area:

incolti produttivi e sterili, aree montane con rocce e detriti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: le destinazioni spontanee in atto;
- destinazioni ammesse: le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del P.R.G.C., impianti tecnici di pubblica utilità, attività del settore florovivaistico

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, costruzione di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi, il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole, serre comprese:

- H : altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini;
ml. 150 per ogni altro animale
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30% (80% per le serre esclusivamente per chi svolga attività agricola a titolo principale)

per le abitazioni rurali:

- IF: indice di densità fondiaria massimo = 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda

- H : altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)

- dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto

- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = ml. 20,00

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola, per ogni azienda agricola, moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

6) Note finali:

- per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.;
- si richiamano i disposti di cui al successivo 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:

1. edifici produttivi utilizzati:
la destinazione d'uso è 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.;
 - ampliamento e ampliamento con sopraelevazione art. 2.1.8. lett. d) non superiore al 20% della superficie utile esistente (da concedere una sola volta);
 - demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.;

2. edifici produttivi non utilizzati:
è ammessa esclusivamente la modifica di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni d'uso proprie ed ammesse delle singole aree agricole afferenti (E1, E2, E3, E4, E5);

3. edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati:
esclusivamente per quelli compresi all'interno delle aree "E1" 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;

4. edifici rurali sparsi:
fatti salvi i disposti della L.R. n. 9/2003, è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo; esclusivamente quegli edifici localizzati a monte della Strada Provinciale e quegli edifici ubicati nella fascia di ml. 150 intorno alle aree residenziali delimitate dal piano a valle della Strada Provinciale possono essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea e 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. che non comporti aumenti della Sul e nel rigoroso rispetto delle caratteristiche dell'architettura spontanea locale, in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista o, se già intonacata, con intonaco a calce (esclusi quindi tinteggiature o rivestimenti); la copertura dovrà essere in lastre di beola tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in pietra a spacco di altro tipo con spessore minimo pari a cm. 3,00) con pendenze uguali alle preesistenti; le gronde non potranno avere una sporgenza superiore a cm. 30 nel rigoroso rispetto delle tipologie evidenziate nell'allegato "CS"; i camini dovranno essere realizzati preferibilmente in prossimità dei colmi, dovranno essere conformi alle murature perimetrali con esclusione di intonaco civile, dovranno avere copertura a due falde nel rispetto dei caratteri stilistici tipici dei luoghi; non sono ammessi avancorpi con falde di copertura con diversa pendenza rispetto a quella delle falde del corpo principale; i serramenti dovranno essere in legno al naturale secondo le forme e i tipi dell'architettura spontanea locale; le chiusure esterne dovranno essere realizzate esclusivamente con ante costituite da tavoloni di legno

al naturale liscio senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); le eventuali nuove aperture (finestre) dovranno avere forma quadrata o rettangolare a taglio verticale con dimensioni non superiori a cm. 80x100; sono esclusi contorni e telai fissi esterni in legno; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; non è ammesso l'inserimento di balconi, abbaini e lucernari; sono ammessi, se previsti, voltini superiori alle aperture in legno e contorni in sasso; sono ammesse piccole recinzioni unicamente nel caso di edifici isolati e nell'ambito di pertinenza dell'immobile per una superficie massima pari al doppio della superficie coperta, tali recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con staccionate in legno;

- ampliamento (con sopraelevazione o planimetrico utilizzando tipologie e caratteri stilistici propri dell'architettura spontanea locale) limitatamente ai volumi necessari all'integrazione e/o creazione dei servizi igienici e/o all'adeguamento delle altezze interne minime, nella misura massima del 10% della volumetria totale dell'intero edificio esistente e comunque non superiore a 10,00 mq. di superficie utile netta (Sun) per ogni unità immobiliare; non sono ammessi avancorpi con falde di copertura con pendenza diversa da quella dell'edificio principale;
- è altresì ammessa la ricostruzione di tutti quegli edifici rurali abbandonati, crollati o semicrollati, ma dei quali sia evidente l'impronta planimetrica e che risultino accatastati eventualmente anche quali edifici crollati o in rovina; tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetrica originale, non potranno avere più di un piano fuori terra più sottotetto con altezza totale (misurata a partire dal pavimento del piano terreno alla quota media dell'intradosso della falda di copertura) non superiore a ml. 4.80, dovranno inoltre rispettare rigorosamente le caratteristiche dell'architettura spontanea locale; in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista non intonacata, la copertura (con pendenze comprese tra 70% e 90%) in pietra tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in pietra a spacco di altro tipo con spessore minimo pari a cm. 3,00), i serramenti in legno con intoni lisci senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle), escluse gronde, le finestre dovranno avere forma quadrata o rettangolare a taglio verticale con dimensioni non superiori a cm. 80x100, eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi;
- fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 9/2003, il recupero alla destinazione residenziale degli edifici esistenti potrà avvenire alle seguenti condizioni: - che non richieda l'apertura di nuove strade di accesso – che la struttura esistente sia percettibile – che l'edificio risulti inutilizzato a fini agricoli alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano – che l'edificio abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7. 1975 s.m.i.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo: è vietata l'apertura di nuovi accessi carrai e/o modificazioni dello stato dei luoghi, ad eccezione degli interventi ammessi dalle presenti N.A. nonché 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. previo parere favorevole del Consiglio Comunale.

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

TITOLO IV – VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I –

Il territorio del Comune di Masera è soggetto alle disposizioni contenute nella normativa geologico tecnica riportata al punto 13 dell'Elab.GEO1 - Relazione Geologica Generale e costituisce parte integrante dal Capo IV. Ogni intervento dovrà essere valutato anche rispetto alle disposizioni in esso contenute.

Art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e R.D. n° 215 del 13.2.1933, segnalate nella specifica tavola di Piano C1, sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni ed ai relativi riferimenti legislativi e alla L.R. n° 45/89.

Art. 4.1.1.bis – Zona di Protezione Speciale ZPS 'Fiume Toce' individuata al sensi della Diretiva europea 74/409 'Uccelli'

Per quanto riguarda gli interventi infrastrutturali e le nuove costruzioni previsti dal P.R.G.C. in aree interferenti con la Zona di Protezione Speciale "Fiume Toce" IT1140017 l'eventuale necessità di sottoporre i relativi progetti a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e dell'art.43 della.19/09, dovrà essere verificata caso per caso dal soggetto titolare della procedura stessa, in relazione al tipo di attività da insediare, all'entità delle opere previste ed ai possibili impatti prevedibili sulla ZPS, tenuto conto degli obiettivi di conservazione della stessa.

Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri indicate nelle tavole di P.R.G.C. sono normate dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto e protezione dei nastri ed incroci stradali

Nelle fasce di rispetto all'interno dei centri abitati di cui alla tab. A dell'art. 3.1.3. a protezione dei nastri, degli incroci stradali veicolari nonché dei percorsi pedonali non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.8. delle presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.8. sopra citato devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli

stradali così come rilevabili in loco, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.C.:

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a m. 5,00 = arretramenti di ml. 3,00;
- per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a m. 5,00 = arretramenti di ml. 20,00;
- per la S.S. 33 = arretramenti di ml. 40,00.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni conservate allo stato di natura o coltivate; sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici; può inoltre essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Art. 4.1.4. - Fascia di rispetto della ferrovia

Le fasce di rispetto alla ferrovia, indicate nella tavola di P.R.G.C., sono normate dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s. m. e i.:
lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

- a) metri 15 per fiumi, torrenti e canali;
- b) metri 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati;
- c) metri 200 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.

Le tavole della parte geologica del Piano denominate Elab. GEO 11 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2000 (Tavv. 10 a-b-c)" delimitano graficamente le fasce di cui al presente articolo nonché le eventuali riduzioni (ai sensi del 2° comma dell'art. 29 della LR 56/77 e s. m. e i.) e normano gli interventi ammessi sugli edifici esistenti.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le seguenti utilizzazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto di elettrodotti ad Alta e Media Tensione

Le fasce di rispetto agli elettrodotti sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare L. 1341 del 13.12.1904 e D.P.R. 1062 del 21.6.1968 il quale stabilisce che le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta e media tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte e che saranno indicate dall'ente titolare dell'impianto nel nulla-osta per l'intervento che dovrà essere richiesto e trasmesso all'A.C. prima del rilascio del permesso di costruire).

Inoltre si richiama il rispetto di: D.M. 21.3.88; D.M. LL.PP. 16.1.91; norme CEI 11-4; D.P.C.M. 23.4.92.

Le Fasce non sono state individuate topograficamente poiché non sono costanti, ma variabili in funzione di più parametri.

Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto metanodotto.

Le fasce di rispetto dei gasdotti sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare D.M. 24.11.1984).

Le fasce stesse, individuate nella cartografia di Piano, avranno Le seguenti profondità:

- metanodotto Passo Gries/Mortara = 20,00 ml. per parte;
- metanodotto allacciamento Trontano = 12,00 ml. per parte;
- metanodotto allacciamento Masera = 13,50 ml. per parte;

Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto prese acquedotti e impianti di depurazione

Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G.C. e per un raggio di profondità di ml. 200 non sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.8. lett. a), b) c); parimenti non è ammessa la modifica di destinazione d'uso degli edifici che comporti incremento del carico urbanistico.

Tutti gli interventi ammessi sono comunque condizionati all'adozione di idonei accorgimenti che garantiscano che all'interno della zona di vincolo non avvengano dispersioni di liquami.

Valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 236/88. e dell'art. 21 del D. Lgs. N. 152 dell'11.5.1999 s.m.i.

Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione per un raggio di 100 ml. per essi valgono i criteri e le metodologie e le norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) e) della legge 319/76 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura.

Art. 4.1.9. - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici, impianti ed attrezzature esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti articoli 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.6., 4.1.8., sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. e i. ferme restando le limitazioni e/o eccezioni e le prescrizioni delle leggi specifiche di ciascun settore, con la precisazione che il presente P.R.G.C. stabilisce nella misura massima del 20% del volume esistente il parametro di ampliamento previsto al penultimo comma del citato art. 27.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alla classificazione dei tipi di intervento (Tit. II) e degli usi del suolo (Tit. III).

Art. 4.1.10. - Aree agricole di rispetto.

Fanno parte di questa destinazione d'uso le aree indicate in planimetria con apposito simbolo e ubicate intorno ai centri edificati, da salvaguardare per eventuali future espansioni residenziali e/o produttive.

In tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2) su edifici esistenti, la nuova edificazione di ricoveri per attrezzi agricoli secondo le reali necessità dell'azienda e la nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) secondo i parametri di cui all'art. 2.1.8. e con l'obbligo di mantenimento di una distanza minima dalle strade esistenti pari a 3,00 mt. per strade di larghezza inferiore o uguale a 5,00 mt., e pari a 5,00 mt. per strade di larghezza superiore a 5,00.

Inoltre possono essere realizzate opere attinenti a regime idraulico, alla derivazione di acqua, alle sistemazioni idro-geologiche, alle strade o percorsi pedonali individuati dal PRGC.

Sono ammesse solo delimitazioni di proprietà che non siano a carattere definitivo con staccionata e/o verde, con esclusione di qualunque opera a carattere definitivo in cemento, ferro, legno etc.

Nelle aree agricole di rispetto appositamente delimitate e contrassegnate con asterisco (*) nella Tav. VP2c non è ammesso alcun tipo di intervento.

Art. 4.1.11. - Vincoli per i beni ambientali e culturali

Oltre ai vincoli posti dal PRGC mediante individuazione cartografica su edifici o aree si richiamano: l'art. 24 della LR n. 56/77 e s. m. e i., il D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e la LR n. 20/89 s.m.i.

Per quanto riguarda gli interventi di Nuova Costruzione previsti dal P.R.G.C. in aree interferenti con la Zona di Protezione Speciale "Fiume Toce" IT1140017 l'eventuale necessità di sottoporre i relativi progetti a Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i., dovrà essere verificata caso per caso, in relazione al tipo di attività da insediare, all'entità delle opere previste ed ai possibili impatti prevedibili sulla ZPS, tenuto conto degli obiettivi di conservazione della stessa.

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Comunale si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune venga individuato dal Piano Territoriale tra quelli obbligati a dotarsi di P.P.A. o nel caso l'Amministrazione Comunale decida di dotarsi di P.P.A.);
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo;
- c) Intervento Edilizio Diretto.

Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 22.1.1977 n° 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt. 33 - 34 - 35 - 36 e 37 della LR 56/77 e s. m. e i. ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della LR n° 56/77 s. m. e i.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare l'istanza di permesso di costruire agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.1977, n° 10.

Art. 5.1.3. - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n° 56 /77 e s. m. e i.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed agli artt. 38, 39, 40, della L.R. n° 56/77 e s. m. e i.;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 legge 22.10.1971, n° 865;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero di cui alla legge 5.8.1978 n° 457;
- e) i piani tecnici di opere e attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s. m. e i.;
- f) i Programmi integrati di cui alla L.R. n. 18/1996.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.;
- b) i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della legge 5.8.1978, n° 457.

Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio dove il rilascio del permesso di costruire non è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.

Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi

A) Piano Particolareggiato

il contenuto del P.P. è definito dall'art. 38 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

B) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della legge 18.4.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto dei dimensionamenti fissati dagli artt. 38, 40 e 41 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

C) Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Il piano è formato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n° 865.

Tali aree possono essere:

- a) aree attrezzate di nuovo impianto, per insediamenti artigianali e industriali la cui estensione ubicativa ed organizzativa deve garantire:
 - 1. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale e alle misure antinquinamento;
 - 2. idonei collegamenti, trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- b) aree di riordino da attrezzare comprendenti insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere eventualmente ricavati lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli artt. 39 e 40 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

D) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

I piani tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

E) Piani di Recupero di iniziativa pubblica

I Piani di Recupero sono regolati dagli artt. 27 e 28 della legge 5.8.1978 n. 457 e dall'art. 41 bis della L.R. 56 /77 e s. m. e i. e sono delimitati all'interno delle zone di degrado

individuare dal P.R.G.C. alla cui formazione e approvazione sono subordinati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

I Piani di Recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzioni o da atto di obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il Piano di recupero è di iniziativa del Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per la formazione di edilizia sovvenzionata, anche avvalendosi degli A.T.C., limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può avere luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di Recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore a un anno.

La diffida può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del P.P.A. nel quale ciascun P. di R. approvato viene incluso, il Comune può provvedere all'esecuzione delle opere previste anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di Recupero sono definiti dall'art. 41 bis della L. R. 56/77 e s. m. e i.

F) Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.)

La formazione, il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dagli artt. 43, 44 e 45 della legge regionale n. 56/77 e s. m. e i.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 relativi ai P.P.

G) Piani di Recupero di iniziativa privata

Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 5.8.78 n. 457 e dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. e i.

H) Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale

La formazione, il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Programmi Integrati sono normati dalla legge regionale n. 18 del 9 aprile 1996.

Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 5.1.5. lett. a), e), f), g) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 5.1.7. - Modalità dell'intervento diretto

Le modalità dell'intervento diretto sono quelle disposte dalle leggi statali, in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e dalle leggi regionali in materia.

Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.1977 n° 10 in sede di rilascio del permesso di costruire devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione a norma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 5.1.9. - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e del permesso di costruire

Il permesso di costruire relativo alle medie strutture di vendita è rilasciato nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 56/77 s. m. e i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.

Il permesso di costruire relativo alle grandi strutture di vendita deve essere rilasciato entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza dei servizi così come previsto dall'art. 3, 5° comma della L.R. 28/99.

Si richiama il rispetto degli artt. 27 e 28 della Deliberazione Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 così come modificata dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006

CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio del “Permesso di costruire” e per la realizzazione di interventi mediante “Denuncia di inizio attività”

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire e per la realizzazione mediante “Denuncia di inizio attività” sono quelle disposte dalle vigenti leggi, in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e dalle specifiche normative regionali in materia.

Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del 5° comma punto 2) dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150 e s. m. e i.):

- i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le corrispondenti reti pubbliche esistenti. Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi o liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni altro impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentire il più efficiente funzionamento e per realizzare la piena tutela ecologica degli ambienti naturali ed urbanizzati.

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto

Si demanda ai disposti dello studio geologico ed idrogeologico di supporto alla Variante Strutturale al P.R.G.C., in particolare agli elaborati: Elab. GEO 10 (Tav. 9), Elab. GEO 11 (Tavv. 10a-b-c), Elab. GEO 19 (Allegato 6), Elab. Geo 1 "Relazione geologica generale" (esclusivamente il capitolo 13 - Normativa geologico-tecnica) che, con valore prescrittivo, definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli interventi ammessi dal PRGC sono pertanto da sottoporre a verifica di congruità con quanto stabilito nella indagine geologico-tecnica di supporto al P.R.G.C. medesimo.

Si richiama inoltre la normativa dettata dal D.M. 11.03.1988.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con delibera Consiliare senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo

Art. 5.3.2. - Autorizzazioni speciali di intervento

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà A.N.A.S. e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'A.N.A.S. o alla Provincia sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L. R. n° 56/77 e s. m. e i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinate ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Si richiama il rispetto del D.P.R. 495/92 e D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Si richiamano i disposti del decreto legislativo D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" in materia di autorizzazioni e in particolare, tutti i progetti relativi a stabili vincolati dal Titolo I, parte II, del citato D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 (legge 1.6.1939 n° 1089 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico), sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio del Piemonte.

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.0.1 - Deroghe

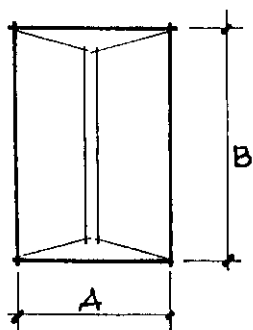
Sono ammesse deroghe alle presenti norme con le limitazioni e le procedure di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

Sempre con l'osservanza dei limiti e delle procedure di cui al citato art. 14 del D.P.R. 380/2001, è altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree previste ad uso agricolo unicamente per la realizzazione di impianti tecnologici.

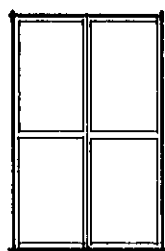
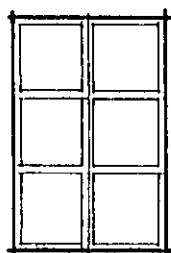
Le Concessioni Edilizie/Permessi di costruire rilasciati e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati dal C.C. alla data di adozione delle presenti N.A. osservano, sino al loro completamento e nel rispetto dei termini stabiliti dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico sulla base del quale sono stati assentiti. A compimento della loro attuazione le relative aree rispettano le norme relative alla classificazione prevista dal presente P.R.G.C.

APERTURE ESTERNE

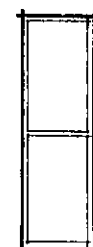
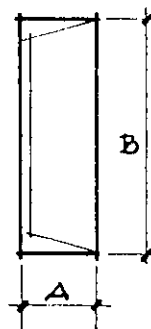
RAPPORTI DIMENSIONALI E TIPI



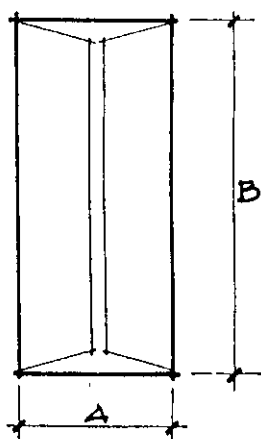
RAPPORTO STAND.
 $A/B = 0,63 - 0,70$



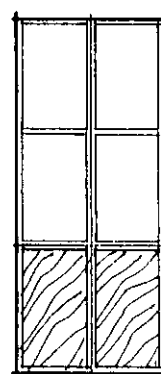
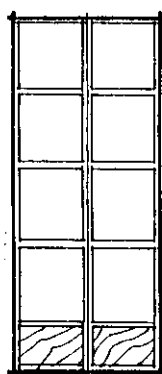
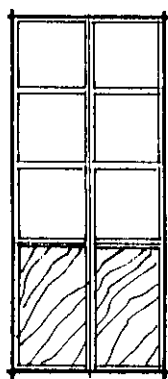
FINESTRA DOPPIA ANTA



RAPP. STAND.
 $A/B = 0,32 - 0,35$

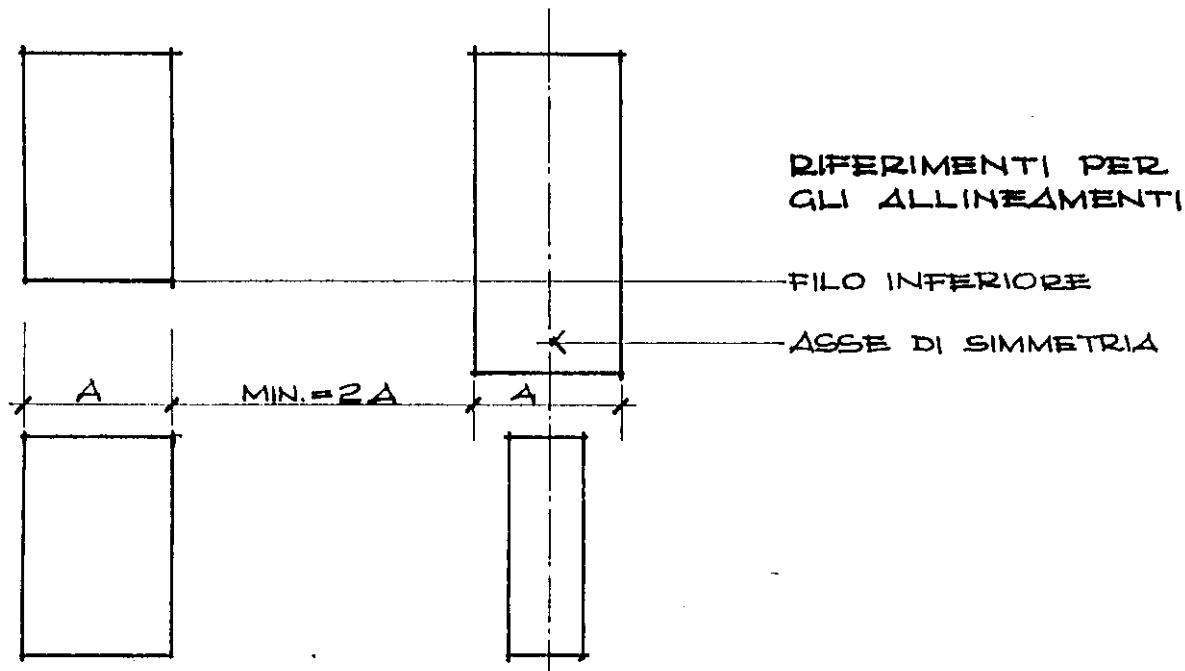


RAPPORTO STAND.
 $A/B = 0,32 - 0,35$

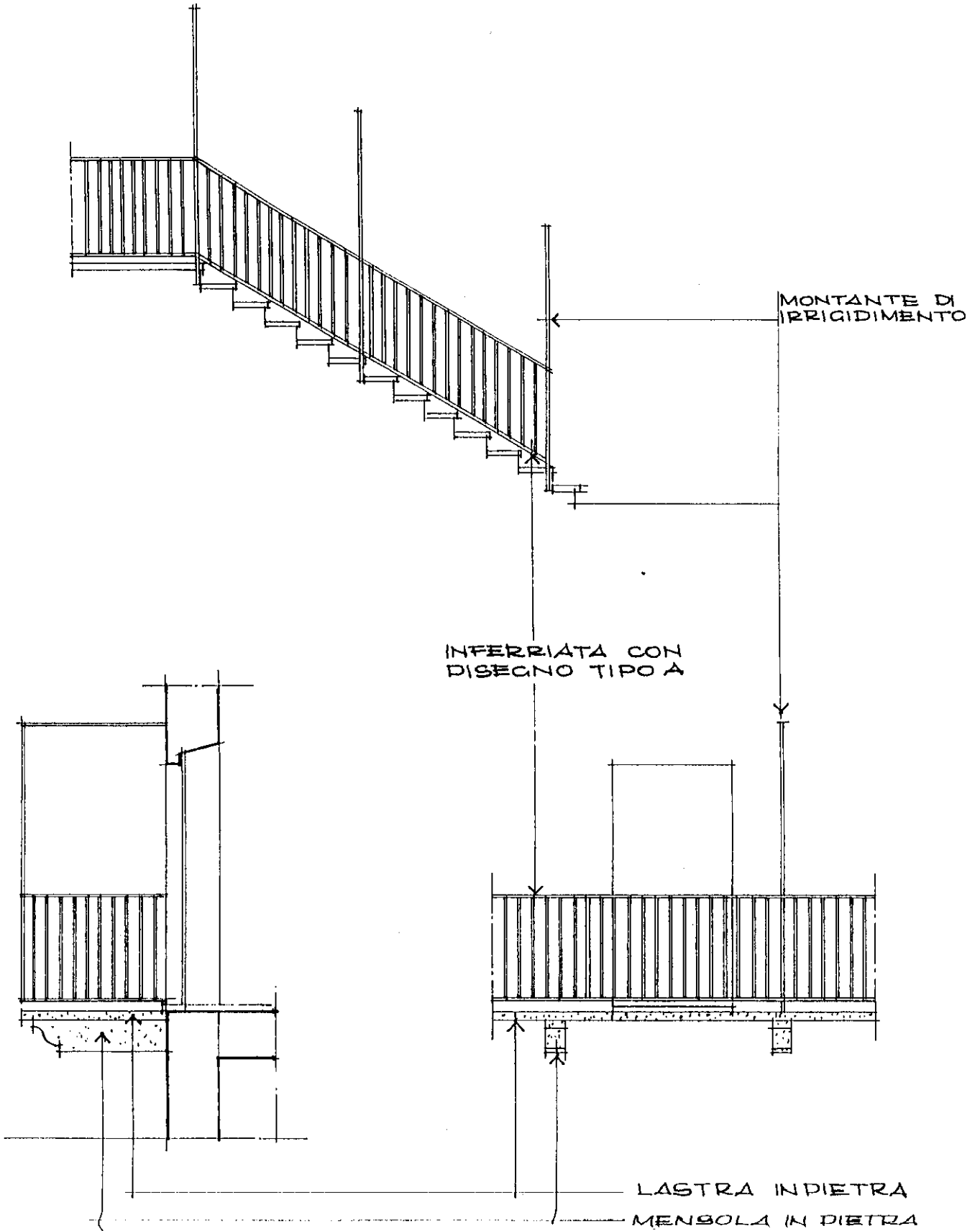


PORTA FINESTRA DOPPIA ANTA

CRITERI COMPOSITIVI

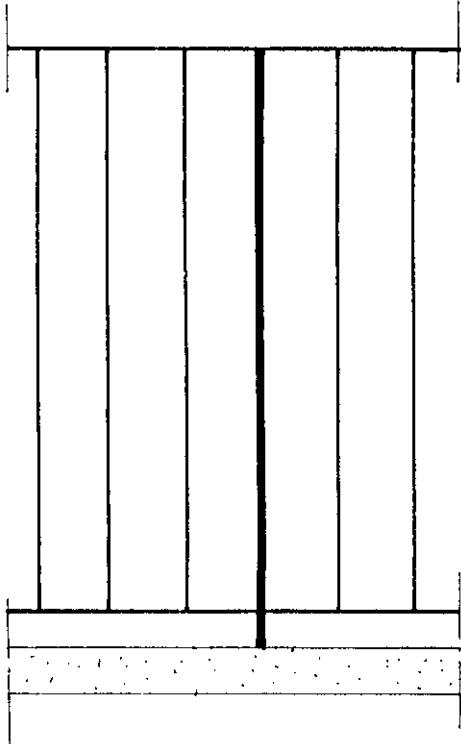


SCALE ESTERNE - BALCONI

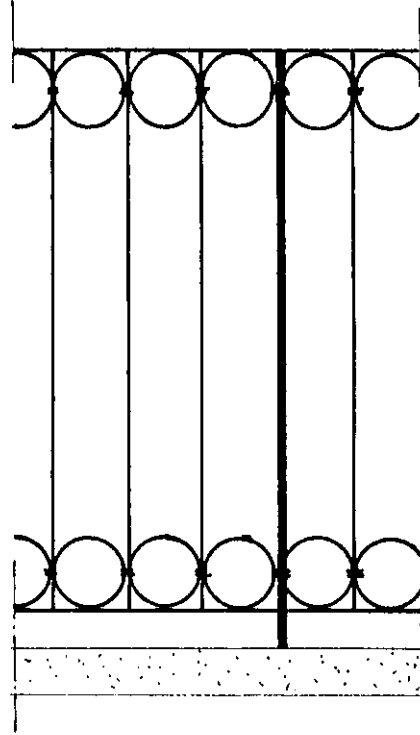


RINGHIERE - RECINZIONI

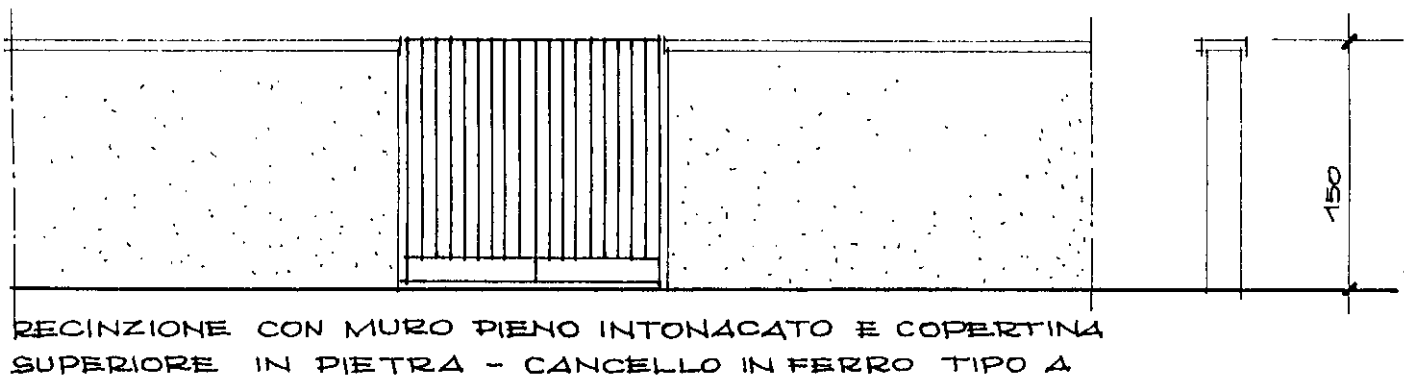
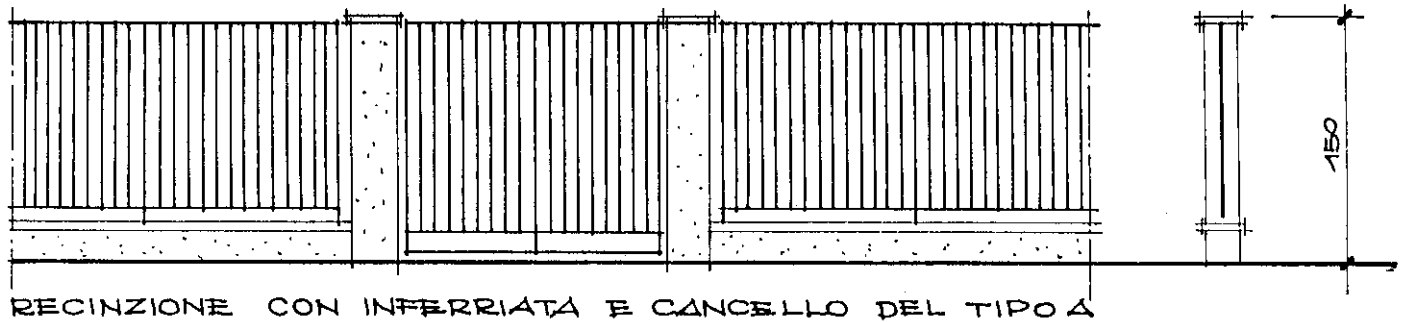
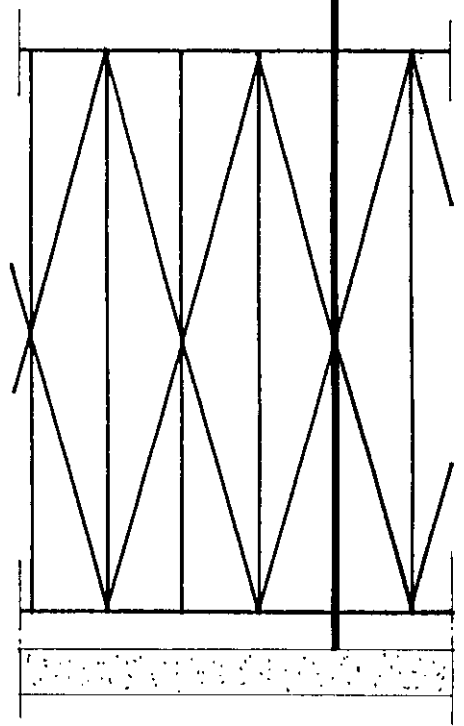
TIPO A



TIPO B

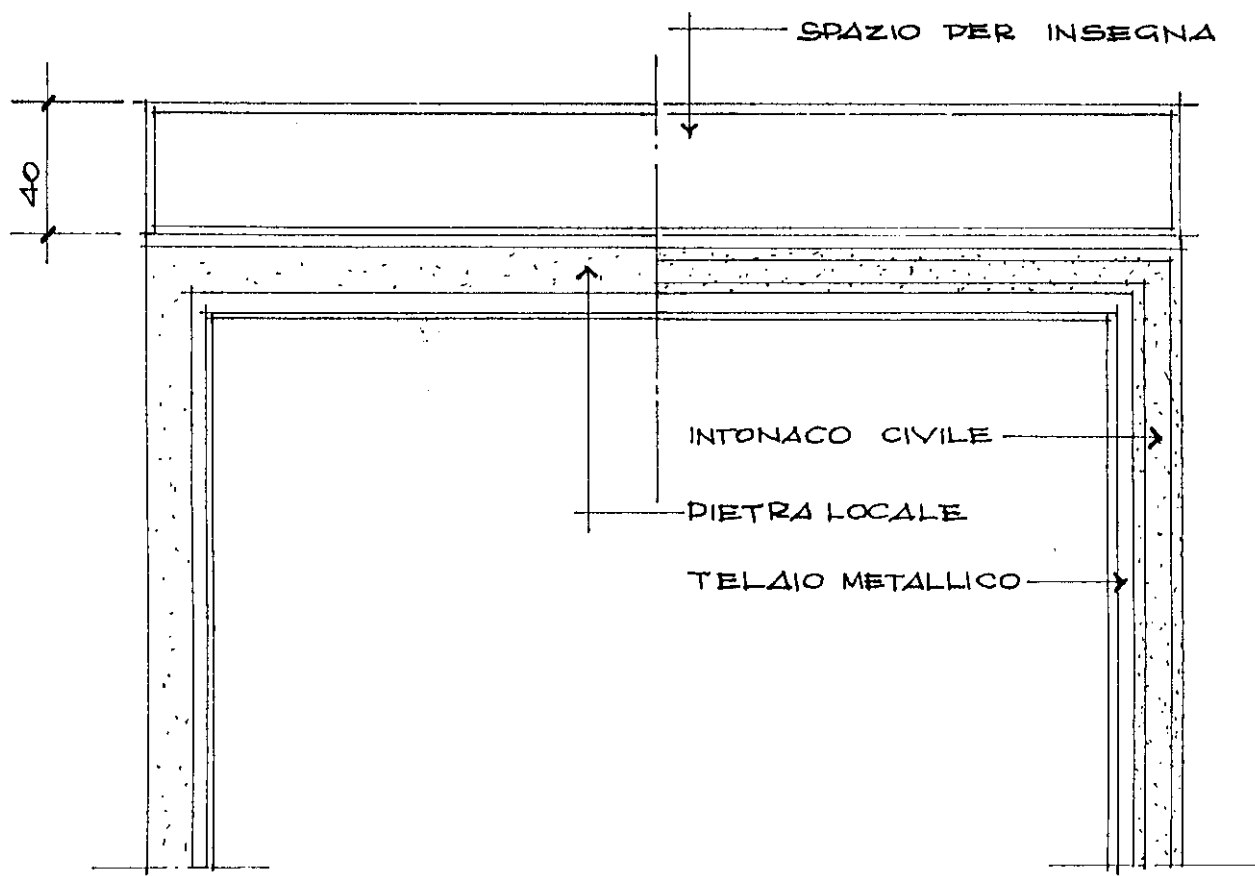
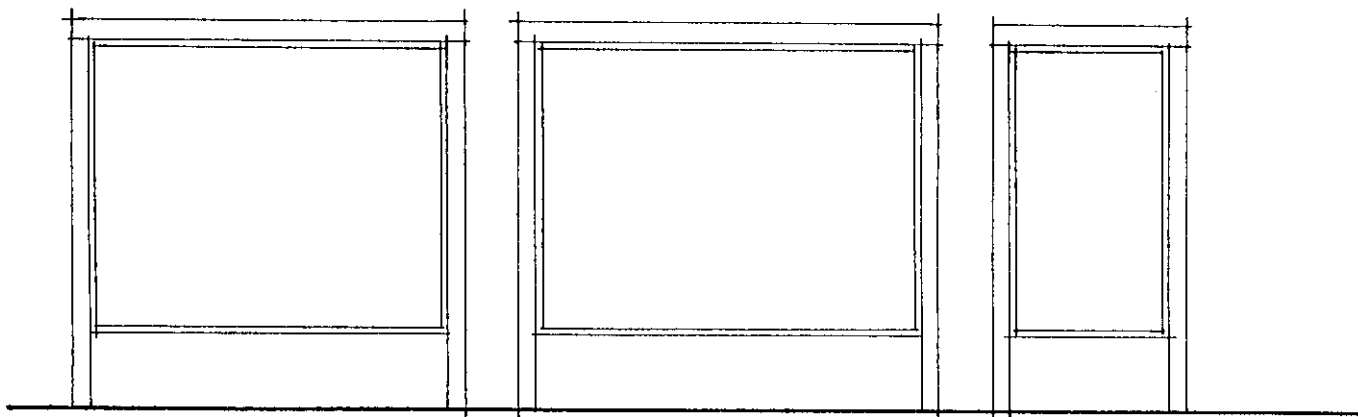


TIPO C

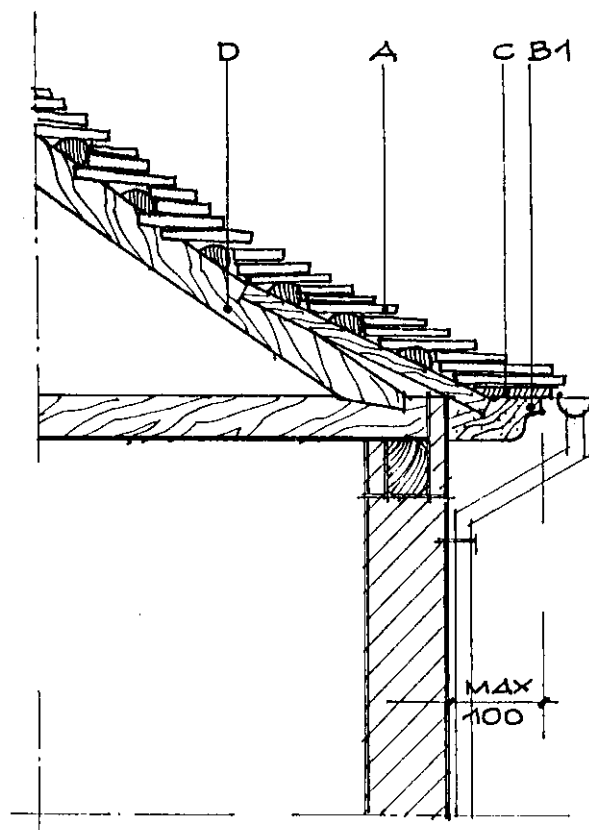
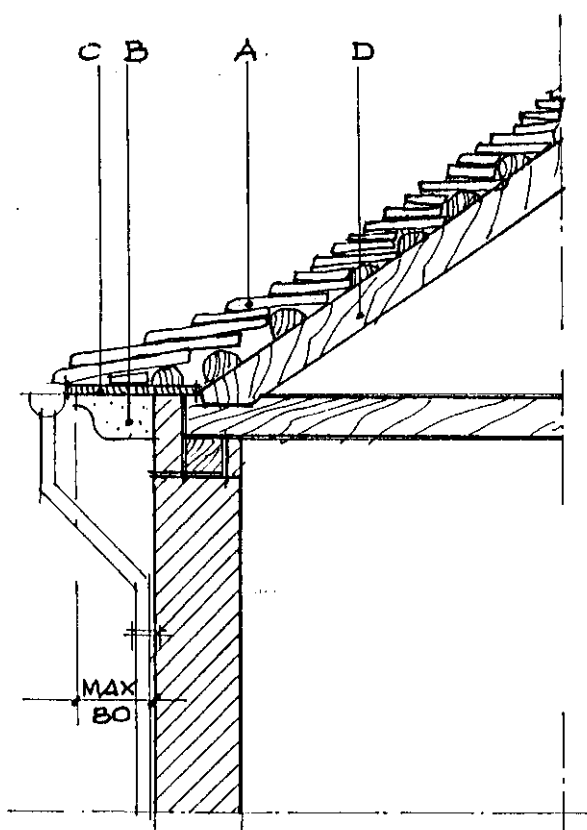
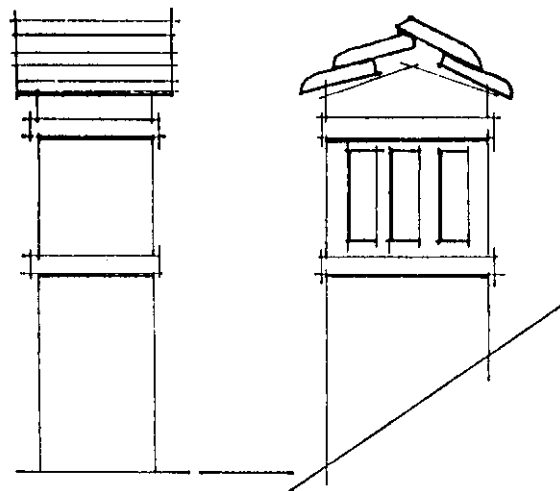
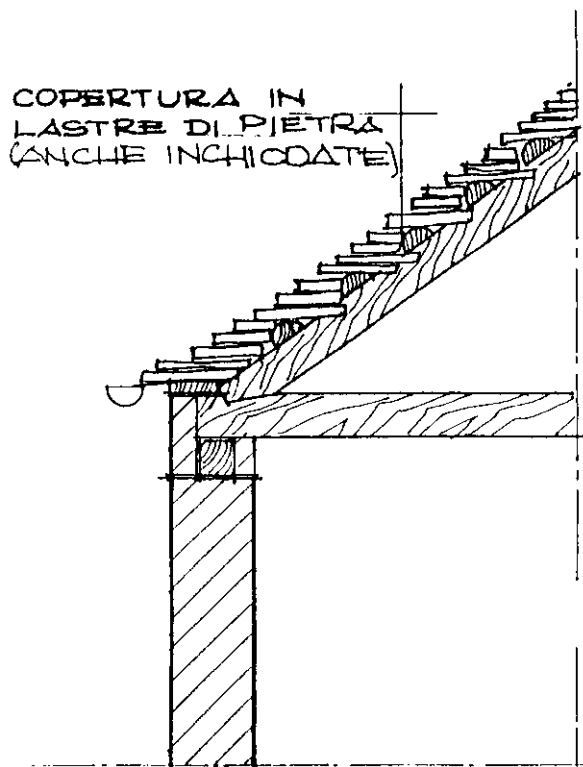


VETRINE

$D \geq 1/4$ DELLA L MAGGIORE



COPERTURE - COMIGNOLI



- A - COPERTURA IN LASTRE DI PIETRA - PENDENZA FALDE 70-90%
- B - MENSOLA IN LEGNO O PIETRA LOCALE B1 - MENSOLA IN LEGNO
- C - LASTRE DI PIETRA O TAVOLE DI LEGNO
- D - STRUTTURA PORTANTE IN LEGNO O LATERO-CEMENTO