

PIANO REGOLATORE

GENERALE COMUNALE



VARIANTE STRUTTURALE 2/08 ai sensi della L.R. 1/07 e L.R. 56/77 e s.m.i.

Adozione Progetto Preliminare Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 07.07.2010

Approvazione Progetto Definitivo Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 09.12.2010

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento

Norme di Attuazione

Architetto Pierluigi Gamalero

Architetto Enrico Rudella

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
DELLE PROVINCE DI NOVARA
E V.C.O.
dott. arch.
PIERLUIGI GAMALERO
N. 166

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
dott. arch.
ENRICO RUDELLA
N. 62

COMUNE DI BOLZANO NOVARESE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE

--ooOoo--

NORME DI ATTUAZIONE

In carattere **grassetto blu** e in carattere ~~barrato~~ sono riportate le modifiche al testo normativo introdotte dalla Variante Strutturale 2/08.

In carattere **grassetto magenta** e in carattere ~~barrato~~ sono riportate le modifiche al testo normativo introdotte dalle Osservazioni e Controdeduzioni alla Variante Strutturale 2/08.

LEGENDA

- L.R. 56/77 : Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.1977 con successive modi
fiche ed integrazioni (n.4 del 9.1.1978 - n.50 del 20.5.1980 - n.17 del 11.8.1982 - n.61 del 6.12.1984 - n.62 del 6.12.1984 - n.8 del 31.1.1985 - n.18 del 2.5.1986 - n.6 del 23.1.1989 - n.20 del 3.4.1989 - n.70 del 27.12.1991 - n.28 del 18.6.1992 - n.45 del 10.11.1994 - n.18 del 9.4.1996 - n.30 del 27.5.1996 - n.72 del 4.9.1996).
- P.R.G. : Piano Regolatore Generale.
- P.P.A. : Programma Pluriennale di Attuazione.
- S.U.E. : Strumento Urbanistico Esecutivo.
- P.P. : Piano Particolareggiato.
- P.R. : Piano di Recupero.
- P.E.C. : Piano Esecutivo Convenzionato.
- P.E.E.P. : Piano di Edilizia Economica Popolare.
- P.I.P. : Piano degli Insediamenti Produttivi.

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano	pag. 6
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione	" 6
Art. 3 - Elaborati di P.R.G	" 7
Art. 4 - Definizioni	" 8
Art. 5 - Standards urbanistici	" 14
Art. 6 - Struttura normativa del P.R.G.	" 15
Art. 7 - Prescrizioni generali	" 15
Art. 8 - Prescrizioni di destinazione d'uso	" 16
Art. 9 - Prescrizioni di tipologia di intervento	" 18
Art. 10 - Prescrizioni di consistenza quantitativa	" 21
Art. 11 - Prescrizioni di assetto qualitativo	" 21
Art. 12 - Condizioni di intervento	" 24
Art. 13 - Condizioni di carattere tecnico gestionale	" 24
Art. 14 - Condizioni di carattere socio-funzionale	" 25
Art. 15 - Vincoli ambientali	" 26
Art. 16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento	" 27
Art. 17- Gerarchia funzionale della disciplina normativa	" 29

INDICE

TITOLO II - NORME OPERATIVE

Art. 18 - Classificazione e individuazione delle aree	pag. 30
Art. 19 Norme per gli insediamenti residenziali: RA di Carattere Ambientale e Documentario	" 32
Art. 20 - Norme per gli insediamenti residenziali: RE Esistenti	" 45
Art. 21 - Norme per gli insediamenti residenziali: RC di Completamento	" 49
Art. 22 - Norme per gli insediamenti residenziali: RN di Nuovo Impianto	" 53
Art. 23 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature S a livello comunale	" 57
Art. 24 - Norme per le aree per attrezzature tecnologiche G	pag. 61
Art. 25 - Norme per le aree funzionali ambientali: FA IA-IV da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale	pag. 64
Art. 26 - Norme per le aree funzionali di rispetto: FR IR di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti	" 72
Art. 27 - Norme per le aree inedificabili agricole: IN di riassetto territoriale	" 75
Art. 28 - Norme per le aree produttive agricole: H	" 80
Art. 29 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: PE esistenti	" 90
Art. 30 - Norme per le aree produttive artigianali industriali: PC di riordino e di completamento	" 94
Art. 31 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali: PN di nuovo impianto	" 99
Art. 32 - Norme per le aree residenziali e commerciali produttive miste: RR di riqualificazione TM artigianali e commerciali	" 104

INDICE

Art. 33 - Norme per le aree riservate alla viabilità: V e alle relative pertinenze	" 108
Art. 34 - Norme per le aree riservate alle ferrovie: F e ai servizi connessi	" 112

TITOLO III - NORME PARTICOLARI

Art. 35 - Prescrizioni geologico tecniche	pag. 113
Art. 36 - Sistemazione del suolo e del luogo	" 117
Art. 37 - Tutela delle aree di rispetto ambientale naturale	" 117
Art. 37 bis – Norme per gli insediamenti commerciali	“ 119

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 38 - Caratteristiche edilizie	pag. 123
A. Altezza massima di edificazione	" 123
B. Volume edificabile	" 124
C. Volumi tecnici	" 124
D. Costruzioni accessorie - Bassi fabbricati	" 125
E. Asservimento all'edificazione	" 126
F. Superficie coperta	" 127
G. Numero piani fuori terra	" 127
H. Distanze tra fabbricati - Confrontanze	" 127
I. Distanze dai confini	" 128
L. Aree a parcheggio privato	" 129
M. Alberature e verde privato	" 129
N. Recinzioni	" 130
O. Allineamenti stradali	" 132
P. Accessi stradali	" 133
Q. Altezze e volumi interni	" 133
R. Verande	" 133
S. Depositi e sistemazione prefabbricati	" 133
T. Eliminazione delle barriere architettoniche	" 134
U. Costruzioni temporanee	" 134
V. Impianti tecnologici di interesse pubblico	" 135
Z. Risparmio energetico degli edifici	“ 135
Art. 38 - Deroghe	pag. 136
Art. 39 - Destinazioni d'uso in contrasto	" 136
Art. 40 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	" 136
Art. 41 - Entrata in vigore del P.R.G.	" 136
Schede delle Aree	" 137

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano.

1. Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella Relazione illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77 agli articoli 11 e 82, tendono essenzialmente a:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
 - recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
 - salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico e ambientale;
 - riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle aree periferiche;
 - permettere una equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche e socioeconomiche;
 - riordinare gli insediamenti produttivi;
 - soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse ripristinandolo ove possibile o recuperandolo;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

2. Il conseguimento di tali finalità ed obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di **dieci anni** dalla data di approvazione.

3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le **prescrizioni**, le **condizioni** e i **vincoli**; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4. Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare i processi insediativi ed il comportamento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici, quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 3 - Elaborati del P.R.G.

1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77, sono:

1.1. - Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale;

Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.

1.2. - Elaborati di Piano.

tav.n. 1 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini

tav.n. 2 - Assetto generale: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con fasce di rispetto e zone soggette vincoli

tav.n. 3 - Concentrico: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

tav.n. 4 - Aree di interesse ambientale e documentario scala 1: 500

tav.n. 5 - Relazione Illustrativa.

tav.n. 6 - Norme di Attuazione
comprendenti di Schede, illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.

tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

tav.n. 8 - Osservazioni e Controdeduzioni.

tav.n. 9 - Relazione integrativa.
Determinazioni in merito alle osservazioni e ai rilievi regionali.

1.3. - Relazione geologico-tecnica.

tav.n. G1 - Carta Geologico Strutturale e Geomorfologica.

tav.n. G2 - Carta del dissesto, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore

tav.n. G3 - Carta idrogeologica e del censimento opere idrauliche

tav.n. G4 - Carta dell'acclività

tav.n. G5 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni

tav.n. G6 - Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

tav.n. G7 - Carta di sintesi con ubicazione aree di nuovo intervento

Allegato G1 - Schede tecniche di Piano

Art. 4 - Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. adottato con D.C.C. n. 17 del 28/11/2006, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

1. Componenti territoriali.

1.1. - AREA: quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

1.2. - AMBITO: insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77

1.3. - LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

2. Componenti fabbricativi.

2.1. - CELLULA EDILIZIA: si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.

2.2. - EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77

Per **ANNESI RURALI** si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

2.3. - EDIFICIO A RESIDENZA: si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede.

2.4. - EDIFICIO UNIFAMILIARE: si intende quella abitazione che presenta caratteristiche oggettive tali da essere ritenuta fruibile da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stata richiesta la Concessione; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

2.5. - UNITA' IMMOBILIARE: si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

2.6. - CORTINA EDILIZIA: si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

2.7. - BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m.2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m.3,50, con tetto piano o con pendenze uguali al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli possono avere una superficie massima di mq.15,00.

2.8. - PERTINENZA: si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

3. Parametri urbanistici.

3.1. - STANDARD: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).

3.2. - DESTINAZIONE D'USO: si intende destinazione d'uso di un'area, come sopra definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dalle presenti Norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti Norme.

3.3. - DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO: si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

3.4. - SUPERFICIE TERRITORIALE: si intende la superficie lorda complessiva di un'area o di una parte su cui è previsto l'intervento edificatorio, comprensiva di tutti gli spazi coperti, scoperti e per viabilità, pubblici e privati, esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.

3.5. - SUPERFICIE FONDIARIA: si intende la superficie netta di un lotto, catastalmente definito, oggetto di intervento edificatorio, al netto di eventuali spazi pubblici e viabilità esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.

3.6. - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: si intende il rapporto, espresso in mc./mq., tra la consistenza fabbricativa, edificata o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento; è finalizzata al calcolo della capacità insediativa teorica delle zone residenziali e al calcolo del volume complessivo ammissibile.

3.7. - DENSITA' FABBRICATIVA FONDIARIA: si intende il rapporto, espresso in mc./mq., tra la consistenza fabbricativa, edificata o edificabile, e la superficie fondiaria dell'area pertinente edificabile, è finalizzata al calcolo del volume settoriale ammissibile: sono esclusi dal computo i bassi fabbricati, i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, come definiti più avanti in Normativa, i sottotetti non abitabili, i fienili, le tettoie, i portici, i pilotis e quant'altro specificato nelle presenti Norme.

3.8. - OCCUPAZIONE FABBRICATIVA FONDIARIA - RAPPORTO DI COPERTURA: si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria.

3.9. - UTILIZZAZIONE DI SUPERFICIE FABBRICATIVA TERRITORIALE: il rapporto, espresso in mq./mq., tra la superficie lorda di solaio negli edifici esistenti o previsti e la superficie territoriale di pertinenza.

3.10.-UTILIZZAZIONE DI SUPERFICIE FABBRICATIVA FONDIARIA: il rapporto, espresso in mq./mq., tra la superficie lorda di solaio negli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria di pertinenza.

4. Parametri edilizi.

4.1. - SUPERFICIE COPERTA: si intende la superficie rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile, compresi i bassi fabbricati e le tettoie e si misura come proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi balconi, terrazzi e simili quando aggettano per oltre m.1,50 dal piano verticale del prospetto, ad eccezione degli accessi pedonali e dei passi carrai che possono arrivare fino a m.2,00.

4.2. - SUPERFICIE LORDA: si intende la somma delle superfici di ogni orizzontamento (ivi compresi i soppalchi), delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali, comprensive di murature e tramezzature. Sono esclusi dalla superficie lorda di pavimento: le logge, i balconi, le terrazze, i portici e i pilotis, le tettoie e le pensiline; i locali destinati ad impianti tecnologici ed i piani tecnici *non adibiti ad ascensori o a vani scala*; le superfici interrato e seminterrate adibite a parcheggi e cantine di pertinenza degli edifici; i cavedi degli impianti tecnologici.

4.3. - SUPERFICIE UTILE: si intende la somma di tutte le superfici abitabili di calpestio, delle unità immobiliari, di tutti i piani della costruzione, effettivamente utilizzabili, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

4.4. - VOLUME FABBRICATIVO: si intende il solido emergente dal suolo (pari alla somma delle superfici lorde di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze di interpiano), misurato come prodotto della superficie massima di suolo occupato e dell'altezza massima fabbricativa, valutata per ogni fronte, dalla relativa quota media di spiccatto o dal marciapiede. Per entità volumetrica fuori terra si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate. Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiera, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

4.5. - ALTEZZA DI UN FABBRICATO: si intende la distanza misurata verticalmente dalla quota del piano medio del marciapiede se esiste o dal terreno sistemato, *con modifiche di quota non superiori a m.1,00*, di ogni singola fronte, fino alla quota della linea di gronda, oppure alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio se più alto, oppure ancora alla sommità dell'eventuale muro attico o parapetto piano sempre se più alto, oppure infine, per gli edifici produttivi al piano d'imposta della struttura di copertura. Sono escluse dal computo maggiori altezze dovute a rampe e scale di accesso a locali seminterrati quando la loro fronte sia limitata allo stretto necessario all'accesso, con spazio di manovra protetto da muro di contenimento, nonché le opere accessoria di natura tecnica, quali vani macchinari, torrini di esalazione ed opere analoghe.

4.6. - FILO DI FABBRICAZIONE: si intende il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di m.2,00.

4.7. - DISTANZA DAL CONFINE STRADALE: si intende la normale tra il confine della strada e il filo di fabbricazione. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le parti sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, tipo parapetti arginelli e simili.

4.8. - DISTANZA DAI CONFINI: si intende la minima distanza che separa il fabbricato dal confine della proprietà, misurata lungo una linea perpendicolare al confine stesso che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.

4.9. - DISTANZA TRA I FABBRICATI: si intende la minima distanza che separa costruzioni fronteggianti anche solo in parte, misurata lungo una linea perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati, che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.

5. Modalità.

5.1. - TRASFORMAZIONE URBANISTICA: si intende l'esecuzione di opere fabbricative, il mutamento di destinazione d'uso di aree o edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

5.2. - INTERVENTO URBANISTICO: si intende il complesso di operazioni fabbricative, previsto da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art.32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

5.3. - INTERVENTO EDILIZIO: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di autorizzazione o concessione edilizia, dichiarazione inizio attività o procedure dell'art.26 L.47/85, volto a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area interessata.

5.4. - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R. 56/77:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) artt.38, 39, 40.
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41.
- PIANO DI RECUPERO (P.R.) art.41 bis e art.43.
- PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art:42.
- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) artt.43, 44
- Contenuto Convenzioni relative al P.E.C. art.45.
- PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47.

5.5. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

6. Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

Gli specifici interventi previsti dal P.R.G. sono definiti nell'art.9 delle presenti Norme relativo alle Prescrizioni di Tipologia di Intervento.

Art. 5 - Standards Urbanistici.

1. Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt.21 e 22 L.R. 56/77, il Piano fa riferimento ai seguenti standards.

1.1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poichè nel Comune la popolazione prevista, come capacità insediativa residenziale, è *superiore ai 2.000 abitanti*, la dotazione che dovrà essere assicurata, come valore minimo, è fissata in **25 mq./abitante**

1.2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura del **20% della superficie territoriale** a tale scopo destinata; nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1.b L.R. 56/77) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma 1.c L.R. 56/77) la dotazione minima è stabilita nella misura del **10% della superficie fondiaria**.

Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.

1.3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno di aree di tutela ambientale e di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del **80% della superficie lorda di pavimento**; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del **100% della superficie lorda di pavimento**.

Tali dotazioni minime di aree dovranno essere destinate, almeno per il 50%, a parcheggi pubblici. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento a uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere computate le aree per servizi vincolate nelle Tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

Per gli insediamenti commerciali al dettaglio, soggetti a nullaosta regionale per le grandi strutture di vendita, devono essere osservati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi pubblici, come indicato nel 2° comma dell'art.21 L.R. 56/77.

2. Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..

3. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

Art. 6 - Struttura Normativa del P.R.G.

1. Il P.R.G. controlla normativamente mediante **Prescrizioni** generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

2. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R. 56/77, il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

3. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, comma 7, e agli artt. 24, 27, 28,29,30 della L.R. 56/77 il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art. 7 - Prescrizioni generali.

1. Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

1.1. - **D. Destinazione d'uso** per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (Cosa fare).

1.2. - **I. Tipologia di intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (In che modo fare).

1.3. - **C. Consistenza quantitativa** per il controllo normativo delle modificazioni della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (Quanto fare).

1.4. - **Q. Assetto qualitativo** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (Come fare).

Art. 8 - Prescrizioni di destinazione d'uso.

1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività. Qualora non indicata in normativa si intende esclusa.

2. La definizione di coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile e si quantifica con valori di ammissibilità definiti dalla specifica normativa e, ove indicato, con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di orizzontamento praticabile ammissibile nel singolo fondo, per ogni intervento;
- consistenza totale di orizzontamento praticabile ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

3. Destinazioni d'uso - definizioni:

3.1. - r: usi abitativi.

3.2. - s: servizi ed attività sociali di interesse locale:

- si: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- sp: spazi pubblici per parcheggio;
- sc: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
- ss: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);
- st: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

3.3. - g: servizi ed attività di interesse generale: attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale.

3.4. - h: attività produttive del settore primario: agricole e forestali:

- he: attività agricole
- hz: attività agricole/zootecniche;
- hf: attività agricole/forestali;
- hs: colture specializzate.

3.5. - p: attività produttive del settore secondario:

pi: di tipo industriale;

pas: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;

pam: di tipo artigianale di produzione a livello medio;

pal: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;

3.6. - t: attività produttive del settore terziario e attività direzionali:

td: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;

tc: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso di piccola e media superficie;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti, mense ed alberghi,

tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere

4.1. - Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte degli stessi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singola concessione.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso altresì in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinata la concessione.

4.2. - Non può essere rilasciata autorizzazione alla usabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso viene revocata la autorizzazione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

4.3. - Non può essere rilasciata licenza di esercizio per le attività da insediare in locali che abbiano ottenuto la concessione edilizia per una diversa destinazione d'uso.

Art. 9 - Prescrizioni di tipologia di intervento.

1. Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R. 56/77 e art.31 Legge n.457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni prescrittive del P.R.G. (se non indicate in Normativa si intendono escluse):

2. Interventi.

- 2.1. - Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2.2. - Restauro e Risanamento conservativo.
- 2.3. - Ristrutturazione edilizia (di tipo A o di tipo B).
- 2.4. - Ampliamento.
- 2.5. - Sopraelevazione.
- 2.6. - Completamento.
- 2.7. - Nuova costruzione (o Nuovo impianto).
- 2.8. - Demolizione.
- 2.9. - Sostituzione.
- 2.10. - Ricostruzione.
- 2.11. - Ricomposizione volumetrica con Recupero ambientale.
- 2.12. - Riqualificazione formale ambientale.
- 2.13. - Ristrutturazione urbanistica.

3. Modalità di intervento.

- 3.1. - Interventi coordinati.
- 3.2. - Luogo.
- 3.3. - Facciate.
- 3.4. - Allineamenti.
- 3.5. - Progetto Urbano

4. Definizioni.

4.1. - Demolizione: si intendono gli interventi volti a liberare il suolo da consistenze fabbricative preesistenti, in modo irreversibile. Ove non specificato in cartografia, con la cancellazione delle parti che il Piano intende demolire, tali interventi, spesso associati pure alle demolizioni con sostituzione o con ricostruzione, si riferiscono alla eliminazione di elementi fabbricativi aggiuntivi deturpanti ed estranei nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per una rivalutazione del contesto architettonico, storico, culturale e naturale.

4.2. - Sostituzione: si intendono gli interventi volti a realizzare diverse consistenze fabbricative, in aree liberate da consistenze fabbricative preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.3. - Ricostruzione: si intendono quegli interventi volti a realizzare consistenze fabbricative con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

4.4. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie (ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie) volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.5. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo (tipologie architettoniche, elementi costruttivi e materiali).

4.6. - Ristrutturazione urbanistica: si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.7. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.8. - Luogo: insieme di consistenze fabbricative e di spazi aperti, con particolari caratteristiche ambientali e significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi devono uniformarsi secondo le modalità di un progetto urbano, volto alla tutela e alla valorizzazione delle qualità del rapporto tra forma fisica e uso, che definisca la compatibilità delle funzioni, l'organizzazione urbana e scenografica, il coordinamento e l'armonizzazione delle tipologie architettoniche, degli elementi costruttivi e dei materiali.

4.9. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.10. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso.

Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.11. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

4.12. - Opere interne: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.

Art. 10 - Prescrizioni di consistenza quantitativa.

1. Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

- 1.1. - Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..
- 1.2. - Incremento della consistenza edilizia.
- 1.3. - Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- 1.4. - Nuova edificazione.
- 1.5. - Inedificabilità.

2. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate. Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 11 - Prescrizioni di assetto qualitativo.

1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo:

1.1. - Confermato allo stato in atto.

Quando si prevede il mantenimento della situazione esistente, con il fine di una riqualificazione generale del contesto, senza interventi di nuova consistenza fabbricativa.

1.2. - Compatibile con le preesistenze.

Quando si prevede l'inserimento delle nuove consistenze fabbricative ammesse in modo coerente ed ambientalmente coordinato con il contesto.

1.3. - Conforme agli usi previsti.

Quando si prevede la realizzazione di nuove consistenze fabbricative. con impostazione progettuale autonoma, pur mantenendo un coordinamento ambientale con l'intorno.

2. Ciascun assetto complessivo si attua secondo:

- 2.1. - Caratteri Funzionali.
- 2.2. - Caratteri Formali
- 2.3. - Caratteri Materiali.

3. L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

Essi sono:

- 3.1. - Edifici abitativi unifamiliari (1 piano o 2 piani fuori terra).
- 3.2. - Edifici abitativi bifamiliari (1 piano o 2 piani f.t.)
- 3.3. - Edifici abitativi plurifamiliare (2, 3, 4 o 5 piani f.t.).
- 3.4. - Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata.
- 3.5. - Edifici abitativi per ricettività alberghiera e paraalberghiera.
- 3.6. - Edifici abitativi di tipo speciale.
- 3.7. - Edifici per attività economiche del settore primario.
- 3.8. - Edifici per attività economiche del settore secondario artigianale
- 3.9. - Edifici per attività economiche del settore secondario industriale.
- 3.10. - Edifici per attività economiche del settore terziario commerciale.
- 3.11. - Edifici per attività direzionali.
- 3.12. - Edifici per servizi pubblici: scolastici, sociali, plurifunzionali, tempo libero.
- 3.14. - Edifici per parcheggi.
- 3.15. - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi.
- 3.16. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.
- 3.17. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore secondario.
- 3.18. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario.
- 3.19. - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero e parcheggi.

4. L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

- 4.1. - interpretazione e definizione progettuale di:
luogo, ambiti di riqualificazione,
facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini,
apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.
- 4.2. - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Imitazione di immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.
- 4.3. - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.
- 4.4. - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

5. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

5.1. - uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. - uso di colori delle tradizioni locali;

5.3. - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

5.4. - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

5.5. - definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

5.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

7. Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

8. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

Art. 12 - Condizioni di intervento.

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

1.1. - **tecnico gestionale** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;

1.2. - **socio funzionali** che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art. 13 - Condizioni di carattere tecnico-gestionale.

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1. - Autorizzazione, concessione, dichiarazione inizio attività, procedure art.26 L.47/85, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.2. - Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.3. - Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.);

1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.);

1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

2. Il Comune di Bolzano Novarese, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento.

Art. 14 - Condizioni di carattere socio-funzionale.

1. Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi degli artt.11 e 12, 2° comma punto 9, L.R. 56/77, il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproche.

2. La programmazione attuativa e i relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi devono assicurare il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e di gestione del territorio comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

3. Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei Consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle Convenzioni Quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

4. La partecipazione degli organi del decentramento, assicurata dalle forme di consultazione e dai pareri prescritti dalle disposizioni legislative in materia, dovrà in particolare garantire che gli interventi e le operazioni di interesse generale favoriscano o comunque non pregiudichino il graduale miglioramento delle condizioni di vita locali.

5. Al fine di rispettare le coerenze e le compatibilità di cui al primo comma, il Comune, in sede di attuazione, procede a una verifica dello stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, per consentire una valutazione delle carenze e dei fabbisogni pregressi, delle priorità e delle concatenazioni degli interventi necessari.

6. Condizioni più specifiche di carattere socio-funzionale possono essere:

6.1. - Esistenza delle condizioni di cui all'art.25 L.R. 56/77;

6.2. - Esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

Art. 15 - Vincoli ambientali.

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale**.

1. Tutela Culturale: vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:

1.1. - Vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge n.1089/39);

Gli edifici sottoposti a tutela sono: Chiesa Parrocchiale e Chiesa di San Martino.

1.2. - Vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge n.1497/39);

1.3. - Delimitazione di Centro Storico (artt.12, 24, 81 L.R. 56/77);

1.4. - Vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge n. 431/85 ed eventuali successive modifiche e integrazioni, in riferimento, per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) dell'art.1:

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;

- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

- usi civici (art.1 Legge 431/85).

2. Tutela Ecologica: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonchè le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:

2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art.30 L.R. 56/77);

2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art.29 L.R. 56/77);

2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art.27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);

2.4. - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art.27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

3. Tutela Funzionale: vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo, nonchè l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art.27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°);

Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n.495 e D.P.R. 26.04.93 n147).

3.2. Vincoli ex art.28 L.R. 56/77 per accessi stradali;

3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli geologico-tecnici per le aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, tali aree pertanto sono oggetto di indagini geognostiche preliminari in riferimento all'art. 14, comma 2b, della L.R. 56/77

2. Per tutte le aree normative si applicano le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nell'allegato tecnico della presente Variante e sotto elencato:-
Relazione geologico-tecnica.

Le risultanze delle indagini geognostiche preliminari vengono descritte, in forma di scheda monografica, nella Relazione geologico-tecnica.

3. Il territorio comunale viene suddiviso in tre classi di idoneità urbanistica, secondo le seguenti prescrizioni geologico-tecniche di carattere generale, con riferimento alla zonizzazione definita nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in base alla Circolare Regionale P.d.G.R. n.7/LAP del 06.05.1996.

3.1. Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Pericolosità morfologica minima - Edificabilità totale.

*Per queste aree non sono previste particolari prescrizioni per l'edificazione.
(Riferimento art.35 delle presenti Norme di Attuazione).*

3.2. Classe II: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

Pericolosità morfologica media - Edificabilità parziale.

*Per queste aree devono essere previste indagini specifiche ai sensi del citato D.M. 11/03/88 tese a verificare la compatibilità dell'intervento con le condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.
(Riferimento art.35 delle presenti Norme di Attuazione).*

3.3. Classe IIa - Pericolosità morfologica media - Edificabilità parziale e condizionata.

*In questa classe è inserita un'area specifica ubicata fra la Via Artogno e la F.F.S.S. Novara – Domodossola. L'area individuata presenta una tipologia di dissesto definibile come “esondazione a bassa energia”; presenta dunque una situazione di pericolosità tipica di aree di Classe II, ma per la sua estensione supera la possibilità di bonifica relativa a singolo lotto, presentando caratteristiche di edificabilità eseguibile solo a seguito di indagini ed opere che considerino la bonifica ed il recupero ambientale di tutta l'area indipendentemente dalla superficie di possibile edificazione.
(Riferimento art.35 delle presenti Norme di Attuazione).*

3.3. Classe III: porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

3.3.1. Classe IIIa): porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R.56/77.

3.3.2. Classe IIIb): porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R.56/77 Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Classe di idoneità urbanistica IIIb - Pericolosità morfologica elevata - Edificabilità condizionata. (Riferimento art.35 delle presenti Norme di Attuazione).

3.3.3. Classe IIIc): porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9.7.1908 n.445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

4. L'individuazione nelle aree normative delle Classi di edificabilità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti.

5. Le destinazioni d'uso individuate nelle planimetrie e nella normativa di P.R.G. risultano conformi con le classi di idoneità riportate nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla destinazione urbanistica.

6. Per tutte le aree normative si applicano le prescrizioni relative alle verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie, riportate sulle Schede Tecniche di Piano - allegato G1, e le condizioni di salvaguardia geologico-tecnica, riportate nella Relazione geologico-tecnica, redatta in base alla Circolare Regionale P.R.G. n. 7/LAP del 6.5.1996. Tali prescrizioni sono da ritenersi vincolanti.

7. Nelle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, anche dove non sussistano vincoli di carattere geologico, il rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere subordinato all'esecuzione, da parte di tecnici abilitati, delle indagini geologico-tecniche previste dal D.M. 11.03.1988

8. Per gli interventi edilizi ricadenti su tutto il territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a piene rive", misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Art.17 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa.

1. Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non preconstituiscono diritti, quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

2. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

TITOLO SECONDO - NORME OPERATIVE

Art.18 - Classificazione e individuazione delle aree.

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

1.1. - R - Aree prevalentemente residenziali

RA: aree di carattere ambientale e documentario;

RE: aree edificate esistenti

RC: aree edificate di completamento;

RN : aree di nuovo impianto;

1.2. - S - Aree per servizi a livello locale (art.21 L.R. 56/77)

SI: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

SV: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

SP: aree per parcheggi pubblici;

SC: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune; aree pedonali;

SG: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

SS: aree per servizi afferenti le attività produttive;

1.3. - G - Aree per attrezzature tecnologiche

1.4. – FA – FR – Aree Funzionali Ambientali e Funzionali di Rispetto

~~I – Aree inedificabili~~

FA: aree inedificabili ambientali, da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale - verde privato.

FR: aree inedificabili, di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, ai fiumi e torrenti;

~~IN: aree inedificabili, di riassetto territoriale~~

1.5. - H - Aree per attività produttive agricole

H: aree produttive agricole

HI: aree produttive agricole di riserva.

1.6. - P - Aree prevalentemente produttive

PE : aree produttive artigianali e industriali esistenti

PC: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento

PN: aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

1.7. - T - Aree prevalentemente terziarie

~~TN: aree produttive miste artigianali e commerciali~~

RR: aree residenziali e commerciali miste: di riqualificazione

1.8. - V - Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario)

1.9. - F - Aree riservate alle ferrovie ed ai servizi connessi.

Art. 19 - Norme per gli insediamenti residenziali:
di Carattere Ambientale e Documentario
Centro Storico

1.1. L'area normata nel presente articolo, individuata e classificata ai sensi dell'art.24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, è costituita dall'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale o semplicemente documentario, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e documentario sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- r : residenza di tipo generale;
- si: servizi per l'istruzione;
- sp: parcheggi pubblici;
- sc: servizi di interesse comune;

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

- td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative;
- sv: servizi per verde ,gioco e sport;
- g : servizi e attività tecniche di interesse generale;
- pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri;
- he: centri aziendali agricoli esistenti.

D3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, escluso he.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

- D5** - Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti
- D6** - Le destinazioni d'uso terziarie private, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.), sono di norma localizzate ai piani terra, salvo quanto stabilito da eventuali S.U.E. La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.
- I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000.
- I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni per le specifiche aree, definite dalla numerazione dell'isolato e da quella di sub-area.

Isolato n.1.

- 1.1. - Riqualificazione della scalinata e del muro pieno sul lato nord. Sostituzione della ringhiera sul lato sud con altra in ferro battuto con tipologia simile a quelle già presenti nel Centro Storico.
- 1.2. - Ristrutturazione edilizia tipo B con 20% di ampliamento per la chiusura sul fronte aperto.
- 1.3. - Possibile sopraelevazione per adeguamento delle altezze, a condizione che sia eliminata la perlinatura e i serramenti in alluminio.

Isolato n.2.

- 2.1. - Eliminazione dell'intonacatura in cemento e rifacimento secondo le tipologie prescritte; sostituzione del balcone al piano terra.
- 2.2. - Rifacimento della ringhiera in legno con forme di tipo tradizionale. Possibile sopraelevazione con l'intervento di riqualificazione formale.
- 2.3. - Sostituzione delle due aperture strette e verticali affiancate all'ultimo piano con altra di dimensioni adeguate.

- 2.4. - Possibile sopraelevazione dell'ultimo piano di cm.50. Tutela della pianta di vite nel centro cortile (esistente da oltre 130 anni). Mantenimento o riproposizione del tamponamento di mattoni e legno.
- 2.5. - Eliminazione della perlinatura. Sostituzione del rivestimento del muro e della ringhiera.
- 2.6. - Sostituzione della ringhiera del balcone.
- 2.7. - Eliminazione della tettoia in plexiglass. Sostituzione del pilastro sottile in cemento armato e intonaco.
- 2.8. - Rimodellamento della facciata e dei balconi.
- 2.9. - Sostituzione del muro di chiusura in mattoni. Sostituzione i mattoni faccia a vista con intonaco.

Isolato n.3.

- 3.1. - Riqualficazione della pensilina e del passaggio sovrastante.
- 3.2. - Riqualficazione del muro su piazza C.Battisti.
- 3.3. - Ricomposizione volumetrica con possibile ampliamento del 20%.
- 3.4. - Ristrutturazione edilizia di tipo B con possibile ampliamento del 20% per sopraelevare la parte più bassa laterale.
- 3.5. - Mantenimento delle aperture nel sottotetto.
- 3.6. - Sostituzione del rivestimento in pietra.
- 3.7. - Eliminazione della perlinatura di sottotetto.
- 3.8. - Possibile chiusura al piano primo.
- 3.9. - Possibile chiusura con il 20% di ampliamento interno.

Isolato n.4.

- 4.1. - Rifacimento del muro esterno con cui è chiusa la rittana arretrata.
- 4.2. - Possibile chiusura all'ultimo piano.
- 4.3. - Eliminazione degli avvolgibili. Sistemare le aperture in asse.
- 4.4. - Reinterpretazione della facciata originale. Eliminazione delle finestre centrali: Ristrutturazione edilizia di tipo A al piani terra e al primo, risanamento conservativo sopra.
- 4.5. - Ripristino della loggia all'ultimo piano. Eliminazione della perlinatura del tetto. Sostituzione del rivestimento in pietra.

Isolato n.5.

- 5.1. - Studio di ricerca preesistenze sulla facciata prima di intervento. Tutela balconi, ringhiere e decorazioni.

- 5.2. - Eliminazione della perlinatura. Sostituzione della balaustra sopra il portone carraio.
- 5.3. - Recupero della facciata con la tutela degli archi e delle colonne. Tutela della finestra: Chiusura possibile dietro gli archi, in posizione arretrata.
- 5.4. - Possibile chiusura all'ultimo piano.
- 5.5. - Eliminazione della perlinatura e delle spallette in mattoni dell'autorimessa.
- 5.6. - Possibile demolizione della tettoia, lasciando il muro con un terrazzo.
- 5.7. - Eliminazione dell'intonaco di cemento e del cornicione in cemento armato all'interno.
- 5.8. - Tutela del portone e della loggia in pietra.
- 5.9. - Ristrutturazione edilizia di tipo B per la chiusura dell'ultimo piano.
- 5.10. - Tutela del porticato con colonne. Tutela cornici, finestre e porte.
- 5.11. - Riqualficazione della scala: Possibile sopraelevazione.
- 5.12. - Eliminazione della perlinatura del tetto. Tutela del portone, delle arcate interne e della finestra in pietra.
- 5.13. - Sostituzione della recinzione di cemento.
- 5.14. - Sostituzione del balcone di cemento armato e chiusura degli archi.

Isolato n.6.

- 6.1. - Tutela con recupero stratigrafico della facciata.
- 6.2. - Ristrutturazione edilizia di tipo A con ampliamento del 20%.
- 6.3. - Possibile chiusura solo con riqualificazione formale dei prospetti esterni.
- 6.4. - Possibile chiusura.

Isolato n.7.

- 7.1. - Rifacimento del balcone di cemento armato. Possibile chiusura.
- 7.2. - Piano di Recupero: eliminazione dei bassi fabbricati; organizzazione di una piazza che serva a ricucire i luoghi; spostamento dei volumi per recuperarli in aderenza ai fabbricati esistenti; mantenimento dell'accesso privato dalla piazza con il portone ad arco. In assenza di P.d.R. sono possibili per gli edifici esistenti gli interventi indicati nella tavola n.4.
- 7.3. - Mantenimento aperto delle arcate del loggiato al piano superiore.
- 7.4. - Ristrutturazione edilizia di tipo B sulla parte più bassa per sopraelevazione con stessa pendenza della falda. Possibilità di recupero volumetrico per unire i due fabbricati.

- 7.5. - Possibile ampliamento delle consistenze fabbricative esistenti, secondo gli indici di area 01.SI.03, ma con le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4.2. del presente articolo.
- I4** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
- I5** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.
- I6** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I7** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti C7 e Q25

2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

C2 - *Ristrutturazioni edilizia di tipo B* per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav.n. 4 di P.R.G..

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, o delle unità terziarie, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

Sono altresì possibili solo sugli edifici ove è indicato l'intervento di Ristrutturazione con ampliamento o Ricomposizione volumetrica *con ampliamento (RAa RBa RVa)* sulla Tav.n.4. di P.R.G..

C4 - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi. Sono ammessi, con Concessione diretta: per sopraelevazioni fino a cm.50 ove sono ammissibili gli interventi di Ristrutturazione di tipo B; per sopraelevazioni fino a cm.120 ove indicato l'intervento di ristrutturazione *con sopraelevazione* di tipo *RAs e RBs* nella Tav.n. di P.R.G.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C5 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di servizio (autorizzate, funzionanti, non nocive nè moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati.

E' ammesso con Concessione diretta: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, ove ammessi interventi di Ristrutturazione o Ricomposizione volumetrica sulla Tav.n. 4 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E.: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo o il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito.

- C6** - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq.25, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- C7** - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento
- C8** - Per gli interventi ammissibili, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;

Q4 - Assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;

Q5 - Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

Q6 - I locali destinati ad attività terziarie distributive non possono superare, per unità, mq.300 di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano di calpestio);

Q7 - La trasformazione di edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto e per attività terziarie è limitata al piano terreno dei fabbricati interessati.

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q8 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce gialla o preferibilmente bianca quindi sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Q9 - Nelle aree di interesse ambientale e documentario è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;

d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;

e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q10 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q11 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata semiottagonale, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

Q12 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q13 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'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; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonchè quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

Q14 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi simili, o in lastre di pietra, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q15 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi.

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

Q16 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q17 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

Q18 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm.100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

- Q19** - Le zocolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zocolatura stessa, da un minimo di cm.40 ad un massimo di cm.100.
- Q20** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q21** - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in filo al neon o caratteri in bronzo in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

- Q22** - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di concessione; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.
- Q23** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.
- Q24** - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m.6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q25 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a mq.15,00 di superficie, per unità immobiliare. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

2.4.2.7. Serbatoi gas:

Q26 - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo del presente articolo e intorno ad esse dovrà essere prevista la piantumazione di cespugli o essenze locali.

2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:

Q27 - Per le attività artigianali ammesse, prima della concessione edilizia è necessaria un'apposita convenzione da trasciversi a favore del comune, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonchè riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.

Q28 - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti.

3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area Ra, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e segg. della Legge n.457/78, nonché dell'art.12, 2° comma, e dell'art.36 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art.36 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto I5 e C5 delle Prescrizioni.

3.4. All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nella Tavola 4 del presente P.R.G..

3.5. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 6° comma lett. edell'art.17 L.R.U, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.6. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2. e 1.3. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto O dell'art.38 e l'art.26 delle presenti norme).

Art. 20 - Norme per gli insediamenti residenziali: Esistenti da mantenere allo stato di fatto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 70%:

- r : residenza di tipo generale;
- s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 30%:

- t : attività produttive del settore terziario e attività direzionali;
- pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e riqualificazione formale ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area.

C2 - Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti, anche di fabbricati artigianali e rurali, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.

C3 - Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, al momento dell'adozione della presente variante di P.R.G., sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, entro l'altezza massima di m.10,00, delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 30% del volume esistente per un massimo di mc.150, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi. Tali interventi sono concedibili "una tantum" e sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C2; sono altresì ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo e sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C4.

C4 - Sopraelevazioni, con permesso di costruire, della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,00 per adeguamenti alle altezze minime interne di piano, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili nette, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

~~Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Sono ammessi con concessione diretta: per sopraelevazioni fino a cm.50. Sono condizionati alla preventiva formazione di Piano di Recupero per sopraelevazioni fino a cm.120, entro l'altezza massima di edificazione di m.10,00.~~

C5 - Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici.

C6- Interventi del comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2 entro comunque i limiti di cui all'art.23 delle presenti norme.

C7- Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq.60 di superficie coperta, computata al lordo di quelli già esistenti, e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 38 punto D delle presenti norme.

C8- Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona sono ammesse fino a 300 mq. di superficie lorda.

C9 – Per gli edifici individuati in cartografia con asterisco rosso, in aree 2RE02, 3RE07, 3RE10, è ammesso, con volume predefinito di mc. 450 massimo e un tantum, l'ampliamento e/o la sopraelevazione, strettamente riservato alla realizzazione di un alloggio aggiuntivo per residenti, a seguito di comprovata scomposizione del nucleo familiare.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e per attrezzature ricettive.

Q4.- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali.

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, nelle aree interne alla zona di tutela, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - Q28 dell'art.19 delle presenti norme.

Q8 – Per gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione ammessi, con relative eventuali aree di servizio, dovranno essere previste misure di compensazione e mitigazione, capaci di attenuarne le ricadute ambientali, in relazione alle caratteristiche del contesto interessato, e di limitare la frammentazione delle opere, per una corretta integrazione paesaggistica. La qualità della progettazione dovrà tendere alla realizzazione di tipologie architettoniche coerenti con il tessuto edificato esistente, con attenzione all'impianto, ai caratteri compositivi (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, rifiniture di facciata), alle norme di risparmio energetico, ai materiali costruttivi e al disegno dello spazio verde di pertinenza.

Q9 – Negli interventi di ampliamento dovrà essere posta particolare attenzione alla scelta della tipologia e al dimensionamento del sistema di trattamento e scarico dei reflui provenienti dalle abitazioni.

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonchè di parcheggi privati e verde privato secondo i punti L e M dell'art.38 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui al punto 3.1. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 38 punto O, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 33 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 21 - Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento.

1.1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato totalmente o parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

- r: residenza di tipo generale;
- s: servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

- g: attività di interesse generale;
- pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose nè moleste.
- t: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici, ricettive, ricreative;

D3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici Piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione e ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti indici:

a - densità fondiaria: 0,60 mc./mq.;

b - rapporto di copertura: 30%;

c - numero piani fuori terra: 3;

d - altezza massima di edificazione fuori terra: m.10,00;

e - distanze tra fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate;

f - distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;

g - distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m.5,00;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

C2 - Interventi pubblici per la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli del punto C1, entro comunque i limiti di cui all'art.23 delle presenti norme.

C3 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto D dell'art.38, ma non prospicienti spazi pubblici.

C4 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unica concessione; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

~~**C5** — Per l'area 4RC05 è ammessa la costruzione di un fabbricato residenziale esclusivamente per lo sdoppiamento del nucleo familiare riferito all'area residenziale adiacente.~~

C5 – Per ciascuna delle aree 2RC04, 2RC09, 3RC05, 3RC06, 3RC07, è ammessa la costruzione di un fabbricato residenziale strettamente riservato alla realizzazione di un alloggio aggiuntivo per residenti, a seguito di comprovata scomposizione del nucleo familiare, con volume predefinito di mc. 450.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative;

Q4 - I locali destinati ad attività terziarie distributive non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq.400;

Q5 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

Q6 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q8 - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q9 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - Q28 dell'art.19 delle presenti norme.

Q10 – Per l'area 2RC3A dovranno essere salvaguardate le essenze arboree di pregio presenti sul lotto.

Q11 – **Per le aree 2RC04, 2RC09, contestualmente agli interventi, dovranno essere realizzate le aree verdi alberate 2SV09 e 2SV05.**

Q12 – **Per gli interventi ammessi dovranno essere previste misure di compensazione e mitigazione, capaci di attenuarne le ricadute ambientali, in relazione alle caratteristiche del contesto interessato, e di limitare la frammentazione delle opere, per una corretta integrazione paesaggistica. La qualità della progettazione dovrà tendere alla realizzazione di tipologie architettoniche coerenti con il tessuto edificato esistente, con attenzione all'impianto, ai caratteri compositivi (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, rifiniture di facciata), alle norme di risparmio energetico, ai materiali costruttivi e al disegno dello spazio verde di pertinenza.**

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonchè di parcheggi privati e verde privato secondo i punti L e M dell'art.38 delle presenti Norme.

3.5. Le aree 2RC04, 2RC09, 3RC05, 3RC06, 3RC07, sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi e viabilità.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto O, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 33 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 22 - Norme per gli insediamenti residenziali: di Nuovo Impianto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.0.1. L'area 03 RN 01 è soggetta al P.E.C. approvato e vigente (D.C.C. n. 35 del 18.12.1997). Si intendono qui richiamate e riconfermate le Norme di Attuazione e le prescrizioni cartografiche del suddetto Strumento Urbanistico.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:

- r : residenza di tipo generale;
- s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- g : attività di interesse generale;
- t : attività direzionali, commerciali al dettaglio, ricettive, ricreative;

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di :
nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a) densità territoriale: mc./mq. 0,80 mc./mq. 0,60 per 03RN01

densità fondiaria:

03 RN 01: mc./mq. 0,60

03 RN 02: mc./mq. 0,80

b) rapporto di copertura: 30%

c) numero piani fuori terra: 3

d) altezza massima di edificazione: m.10,00

e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto H art.38),

f) distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.

g) distanze da strade: m.6,00 edifici compresi nel perimetro del centro abitato.

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, anche eccedenti i limiti del rapporto di copertura di cui al punto C1b.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità anche superiori a quelli del punto C1a, entro comunque i limiti di cui all'art.23 delle presenti norme.

C5 - Nelle aree in adiacenza ad altre produttive di completamento o di nuovo impianto la distanza dai confini non sarà inferiore a m.10,00, per parte, al fine di recuperare idonei spazi aereali separatori, atti ad attenuare l'impatto tra le aree a destinazione diversa.

In adiacenza di aree produttive esistenti si dovrà prevedere una opportuna piantumazione, nel rispetto della distanza dai confini di m.5,00.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

Q4 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q6 - Assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive.

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi.

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77 estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

L'attuazione degli interventi in area 03 RN 01 è subordinata al P.E.C. approvato e vigente (D.C.C. n. 35 del 18.12.1997) cui le presenti norme si riferiscono in conformità.

3.2. Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art.17, 6° comma punto c) della L.R. 56/77.

3.3. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti:

3.4. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. non solo a fini dimensionali, ma anche di localizzazione; pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti non sono, quindi, ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, salvo adattamenti di conteggio esecutivo. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonchè individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 33 e 38 punto L e M delle presenti Norme.

3.5. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui al punto 3.1. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per gli allineamenti stradali vedasi: punto O dell'art.38 , nonchè gli articoli 26 e 33 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto O, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 33 (viabilità) delle presenti Norme.



Art: 23 - Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

1.1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

1.2. La loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

1.3. Il Piano localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; la aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art.5 delle presenti norme.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale, in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

- SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP: parcheggi pubblici;
- SC: spazi pubblici di interesse comune;
- SG: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.
- SS: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso:

- si. servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- sp: servizi pubblici per parcheggi;
- sc: servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;
- ss: servizi per impianti produttivi;
- st: servizi per impianti commerciali e direzionali;
- g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.



- D2** - Trasformazioni di usi e di destinazioni in atto sono ammessi purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.
- D3** - Per le aree 4SG01 e 4SG02 la destinazione d'uso è: parco a carattere ambientale, con esclusione di qualsiasi intervento edificatorio **se non destinato a limitate strutture di servizio**. Nelle aree ricomprese in classe geologica IIIa non sono consentite trasformazioni; in quelle in classe IIa con adeguate opere di sistemazione idraulico forestale si assume la caratteristica di area di pregio ambientale a fruizione pubblica.
- D4** - Per l'area 03G01 la destinazione d'uso è bacino di raccolta acqua esclusa la presa; per l'area 03G02 serbatoio di rilancio e per l'area 03G03 area per impianti a stoccaggio e di distribuzione carburante e combustibile liquido o gassoso, con prescrizione di debita fascia di rispetto di m.30,00.

2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

2.3. Consistenza quantitativa. C

- C1** - Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale.
- C2** - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:
- a) densità territoriale:
SV: mc./mq. 1,00
SI, SC: 3,00 mc/mq;
 - b) rapporto di copertura:
SV, SI, SC: 50%
 - c) altezza massima di edificazione:
SI, SC, SV: m.10,00 o ribaltamento del fronte più alto.
 - d) distanze dai confini:
SI, SC: m.5,00

- C3** - **Nelle aree 4SG01, di parco pubblico attrezzato, è ammessa la sosta temporanea ed il campeggio, per gruppi escursionistici organizzati e autorizzati, senza modifiche dello stato dei luoghi. In riferimento alla L.R. 54/79, sono ammesse, come massima fruibilità, fino a 25 piazzole di mq. 30 per 4 persone ciascuna. E' ammessa la realizzazione di limitate strutture di servizio, compatibili con l'ambiente naturalistico, entro il limite del 20% di rapporto di copertura.**



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici (asili nido, scuole materne, elementari e media dell'obbligo), per il tempo libero e servizi annessi (chioschi, locali di ristoro), per attività sociali plurifunzionali (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

Q4 - Assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per attività sportive.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q5 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;

Q6 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi e di campi da gioco di ogni tipo, in linea di massima per: pallavolo, pallacanestro, tennis, pallone, bocce, pattinaggio, baseball, rugby, nuoto, tiro con l'arco, centro ippico, centro cinofilo, attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi;



3. Condizioni.

3.1. La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, anche se coinvolgenti aree residenziali, non sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.

3.2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, specificatamente supportate e giustificate dal Comune, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in sede di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art.5 delle presenti norme, può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, semprechè da parte comunale vengano individuate apposite aree anche attraverso Variante allo S.U.G..

3.4. La realizzazione dell' attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

3.5. Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.n.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art.16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.



Art. 24 - Norme per le aree per Attrezzature Tecnologiche.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche e private di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;
- s : servizi di interesse locale.

D2 - Sono considerate compatibili:

- r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

D3 - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purchè tra quelle ammesse.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.



C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- a) densità fondiaria: mc/mq 1,00
- b) rapporto di copertura: 60%
- c) altezza massima di edificazione: m. 10,00
- d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.
- e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

Q3 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq.150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate;

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

Q5 – **Nell’area ecologica 4G01a servizio dei residenti nel comune, gli interventi ammessi, per il conferimento dei rifiuti, sono soggetti ad adeguate opere di mitigazione, quali alberature, siepi, terrapieni, dislivelli, al fine di preservare le componenti ambientali del sito.**



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

3.2. La realizzazione di servizi pubblici da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui all'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.

4.2 - Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.2 ed 1.4 relativi alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti delle Leggi n. 1497/39 e 431/85, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

Art. 25 - Norme per aree inedificabili funzionali ambientali:
da salvaguardare

Art. 25

FA

- ✓ per interesse storico monumentale e ambientale,
- ✓ per ambiti urbani e pedonali
- ✓ per pregio paesistico, naturalistico e collinare
- ✓ per giardini e verde privato

Art. 25 - Norme per le aree inedificabili ambientali: **IA**
da salvaguardare per il pregio paesistico
naturalistico o di interesse storico monu-
mentale verde privato.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico o naturalistico e a fini di servizio tipo verde privato.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali o per verde privato, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

FA.T: di tutela per interesse storico monumentale e ambientale da mantenere allo stato di fatto

FA.U: per ambiti urbani e pedonali;

FA.N: di pregio paesistico, naturalistico;

FA.G: giardini e verde privato.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- FA.T:** r: residenza esistente;
 sc: servizi di interesse comune;
 sv: servizi per verde pubblico;
 h: attività di giardinaggio finalizzata al mantenimento del per parco, compatibile con la tutela ambientale
- FA.U:** tp: attività di relazione in ambiti percorsi pedonali di relazione e aree pedonali per manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;
- FA.N:** h: attività agricola forestale che non modifichi lo stato dei luoghi;
- FA.G:** h: attività agricola di tipo giardinaggio per verde privato, forestale e colture specializzate.

D2 - Sono considerate compatibili:

- FA.T:** si: servizi per l'istruzione;
 td: attività direzionali;
 tr tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi;
 te: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;
 r : residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.
- FA.U:** sv: servizi per verde pubblico
 sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa.
- FA.N:** sv: servizi per verde pubblico
 sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
 r: residenza esistente.
- FA.G:** attività esistenti;

~~**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:~~

- ~~sv: servizi per verde pubblico;
 r: residenza esistente;
 h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate
 —compatibili con la tutela ambientale.~~

~~**D2** - Sono considerate compatibili:~~

- ~~sc: servizi di interesse comune;
 si: servizi per l'istruzione;
 td: attività direzionali;
 tr: attività ricettive e pubblici esercizi limitatamente a bar e ristoranti;
 tg: attività ricettive, ricreative e agrituristiche.~~

~~**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.~~

D3 – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi.

Per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire in tali zone, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, ~~sono considerate~~ le aree boscate sono individuate agli effetti dell'art. 3 della L.R. 04/09 "Gestione e promozione economica della foreste", assoggettate alle prescrizioni di trasformazione di cui all'art. 19 L.R. 04/09. Si distinguono in:

- ✓ aree boscate assoggettate a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89: territori coperti da foreste e da boschi in aree a vincolo idrogeologico, come definiti dall'art. art. 1 comma 2 della L.R. 45/89, per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo.
- ✓ aree boscate con vincolo paesaggistico, assoggettate alle procedure di cui al D. Lgs. 42/04. territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/01.

2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale; **demolizione escluso FA.T.**
- I2** – **Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nel P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro e di risanamento conservativo, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.**
- ~~**I3** – Il recupero degli edifici esistenti, compresi quelli documentatamente abbandonati o parzialmente diroccati, assimilabili a consistenze fabbricative esistenti in area RA, anche se non individuati in modo specifico nella cartografia di P.R.G., possono essere recuperati ad usi abitativi.~~
- I3** - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete. La costruzione di bassi fabbricati accessori è ammessa solo per deposito attrezzi agricoli. E' fatto altresì divieto di operare scavi e movimenti di terra che alterino la morfologia del territorio. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.
Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.
- I4** – Nelle aree FA.N vale la stessa normativa prevista per i fabbricati esistenti in zone agricole H, fatta comunque salva l' idoneità geologica del sito.
Gli interventi ammessi, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono subordinati ai pareri di competenza della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali e, nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, della Forestale.
- I5.** Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno

- I6** - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione de manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.
- I7** - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – **Nelle aree FA.T, FA.N, e FA.G di verde privato è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 15; essi dovranno essere in legno o in muratura intonacata, con tetto a due falde.**

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici monumentali per usi sociali plurifunzionali e per servizi.

Q3 - Assetto tipologico per edifici abitativi esistenti.

Q4 - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative e per attività agrituristiche.

Q5 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune.

Q6 - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q7 - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q8 - **Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.**

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 - **Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale è fatto divieto di:**

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- f) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati

con le tecniche proprie del restauro.

Nello specifico si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4.2. dell'art. 19, punto 2.4.2. delle presenti norme.

- Q10 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione a verde, la conservazione dello stato della natura, i percorsi pedonali e veicolari limitati all'accesso, nonché la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni della Amministrazione.**
- Q11 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.**
- Q12 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbracciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.**
- Q13 - Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.**

3. Condizioni.

3.1. Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q3, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

3.2. - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.4., ecologica di cui ai punti 2.1., 2.2. e 2.3. e funzionali di cui ai punti 3.1., 3.2. e 3.3. dell'art:15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

Art. 26 - Norme per le aree funzionali di rispetto:

- per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- per viabilità e per ferrovie
- per ambiti cimiteriali e depuratori
- per elettrodotti e gasdotti

Norme per le aree **inedificabili** agricole:- **IR**
di rispetto alla viabilità, alle ferrovie,
ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti.

0. Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituite dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili.

1. In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavole del presente P.R.G., le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

- FR.V-F:** per viabilità e ferrovie;
FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori;
FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti;
FR.D: per ambiti di depuratori
FR.E-G: per elettrodotti e gasdotti

1.1. Per la viabilità urbana ed extraurbana FR.V.

Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dal confine stradale esistente ed in progetto:

- m.30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m.10,50 (Tipo C);
- m.20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m.10,50 (Tipo F);
- m:10 per le rimanenti strade (tipo F).

1.1.1. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n.147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art.32 delle presenti Norme.

1.1.2. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1.4.68 n.1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

1.1.4. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art.28 L.R. 56/77.

1.2. Per i cimiteri e depuratori **FR.C.**

Nel territorio comunale, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

- m.150 dai cimiteri, in riferimento all'art.27 L.R. 56/77, come indicato nella cartografia di Piano;
- m.100 dal perimetro di impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate, ai sensi del D.Lgs n. 152/99 così come modificato ed integrato dal D.Lgs n. 258/2000.

1.3. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti **FR.S.**

Fatta eccezione per gli abitati esistenti e comunque per gli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione, comunque la distanza minima per l'edificazione non può essere inferiore a ml. 10,00 ai sensi del R.D. n. 523/1904, è fissata, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77, una fascia di rispetto di:

- m.100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- m.25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati;
- m. 10 per sponda per il rio parallelo al tracciato della ferrovia ed il rio che scorre in zona Lagoni.
- m. 200 per il lago;
- m.200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, ai sensi del D.P.R. 236/88 così come modificato dal D.Lgs n.152/99, art.21 e dal D.Lgs n.258/00.

1.4. Per gli elettrodotti di Alta Tensione **FR.E.**

In applicazione del D.P.R. n.1062/68, le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, dovranno osservare, fatte salve diverse distanze prescritte dalle leggi del settore, una fascia di rispetto minima dalla proiezione della linea al suolo di:

- m. 8 per parte per impianti da 15 kv;
- m.10 per parte per impianti da 130 kv;

Tali distanze saranno indicate dall'ENEL nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

1.5. Per i gasdotti FR.G.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

1.6. Per le ferrovie FR.F.

Ai lati delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi è prevista una fascia di rispetto, da ambo i lati, di m.30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Si fa comunque riferimento ai disposti di cui al D.P.R. 753/80, in materia di polizia e sicurezza delle ferrovie.

1.7. Per le servitù militari.

Si richiamano le norme di cui alla legge n.898/76.

2.Prescrizioni.

2.0. Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti.

h . attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità;

D2 - Sono considerate compatibili:

sv: servizi pubblici a verde;

sp. parcheggi pubblici;

r : residenza esistente.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art.27 L.R. 56/77.

I2 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art.27 L.R.5/77; demolizione.

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

2.3. Consistenza quantitativa. C

- C1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- C2** - Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art.27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art.29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- C3** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.
- C4** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art.27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art.27 L.R. 56/77 quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole;

Q3 - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non;

Q4 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento arretrato dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km., tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 m. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.
La concessione è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n.10/77.
Non è consentita l'installazione, annessa a detti impianti, di attrezzature per autolavaggio od officine meccaniche; l'area a servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m.2,00;
- gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonchè siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": (v. art.31) al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

Q5 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art.27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.4. 2.1. e 2.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. Si richiama in particolare il vincolo di cui ai punti 1.2. e 1.4. relativi alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti delle Leggi n.1497/39 e n.431/85, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

Art. 27 Norme per le aree inedificabili agricole: di riassetto territoriale

IN

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree agricole H e IR ricadenti entro le classi di idoneità definite nella Relazione geologico-technica come Classe III, dove gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

2. Prescrizioni.

2.1. Classe IIIa): aree inedificate inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R.56/77.

2.2. Classe IIIb): aree edificate dove si impongono in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A; ; solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, attuando soluzioni tecnico progettuali atte a minimizzare i fattori di rischio e senza interferire negativamente con l'assetto geologico morfologico locale, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B con limitazione a volumi tecnici funzionali, ampliamenti limitati all'esecuzione di volumi tecnici e funzionali, sopraelevazione con mantenimento della superficie utile lorda, compatibilmente con le prescrizioni normative attinenti le singole aree di P.R.G..

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art.31 della L.R.56/77

2.3. Classe IIIc): aree edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente. rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9.7.1908 n.445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

3. Condizioni.

3.1. L'individuazione nelle aree normative delle Classi di idoneità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme, per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti in riferimento all'art.16 delle presenti Norme.



Art. 28 - Norme per le aree produttive agricole:

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali.

Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

2.0.1. Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art.25 della L.R.56/77.

2.0.2. In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

Hr: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

H_{FV}: zone per attività florovivaistiche.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

ss: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza esistente;

g : impianti di interesse generale.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art.25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di Concessione per famigliari ed eredi nei casi di cui al punto D6).

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola.

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.



D6 - Gli edifici rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

- a) non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;
- b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui al punto C2; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati; in caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

D7 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art.20 delle presenti norme.

Per quelli gli edifici individuati con asterisco viola, è sono ammessi, con volume predefinito di mc. 450 massimo e una tantum:

- la sopraelevazione, entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,00 per gli edifici di un piano fuori terra,
- l'ampliamento per gli edifici di due piani fuori terra.

Tali interventi sono strettamente riservati alla realizzazione di un alloggio aggiuntivo per residenti, a seguito di comprovata scomposizione del nucleo familiare.

Per l'intero fabbricato oggetto di ampliamento e/o sopraelevazione valgono le prescrizioni relative ai caratteri formali e materiali di cui all'art. 19 punto 2.4.

Negli interventi dovrà essere posta particolare attenzione alla scelta della tipologia e al dimensionamento del sistema di trattamento e scarico dei reflui provenienti dall'ampliamento delle abitazioni.



2.2. - Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per gli edifici esistenti;
ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree Hi.
- I2** - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.
- I3** - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.
- I4** - ~~Nelle aree H_{rv} sono ammesse solo attività colturali florovivaistiche, senza realizzazione di strutture permanenti con fondazioni fisse. Per le serre il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%, con distanza minima dai confini di m. 5,00; dovranno essere tra loro distanziate di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.~~

Nell'area 2H_{FV} – Aree agricole per attività florovivaistica – sono ammesse solo attività colturali florovivaistiche, senza possibilità di sdoppiamento dell'attività.

Il rapporto di copertura è fissato nel 60% della superficie territoriale.

In tali aree è ammessa la realizzazione di:

- serre con fondazioni fisse nella misura massima del 40%;
- tunnel senza fondazioni nella misura massima del 60%;
- fabbricato per ricovero attrezzi a servizio dell'attività di superficie coperta massima di mq. 100, avente altezza massima di mt. 7,50 all'estradosso; tale fabbricato dovrà essere realizzato in muratura con tetto a falde e nel rispetto degli elementi qualitativi di cui al successiva punto 2.4.

Devono essere rispettati le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini minimo mt. 5,00,
- sistemazione a verde permeabile per il 30% dell'area libera;
- recinzione in rete metallica o di stecco in legno con altezza massima mt. 2,00.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del volume residenziale preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale e per gli immobili non classificati tra i beni culturali; tali interventi sono concedibili "una tantum", qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2 e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3.

C2 - Sono consentiti adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge, negli interventi di ristrutturazione, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente; è altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6, per la realizzazione di un alloggio o per ampliamenti di singoli alloggi se preesistenti, con unico accesso e senza modificarne il numero; *non è ammesso realizzare nuovi accessi carrai, con la conseguenza che le fattibilità previste potranno trovare attuazione esclusivamente in presenza di un accesso esistente*; le chiusure devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm.20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto C1.

C3 - Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R. 56/77, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria:

- 1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
- 2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di Concessione.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc.1.500.

- b) Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 5%;**
- c) Distanza minima dai confini: m.5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni.**
- d) Distanza da fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate e a m.3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.**
- e) Piani fuori terra: 2.**
- f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m.7,50.**



- g) Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art.25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:
il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo); la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km.5; le classi di coltura; il trasferimento delle cubature.
- h) Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione del contratto d'affitto registrato.
- i) L'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, è ammessa semprechè la superficie, senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione, costituisca almeno il 60% della intera superficie utilizzata.

C4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre *in ambiti di non particolare pregio ambientale*, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- a) rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali;
- b) distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m.5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati;
- c) distanze minime da pareti finestrate di edifici: m.10,00; in aderenza o a m.3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box);
- d) altezza massima di edificazione fuori terra: m.8,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m.5,00;
- e) allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G.;
- f) i locali di ricovero animali, stalle, scuderie, a conduzione agricola (bovini fino a 50 capi, equini fino a 10 capi, ovini e caprini fino a 100 capi, suini fino a 10 capi, allevamenti avicoli e cunicoli fino a 200 capi) e relative concimaie devono osservare le seguenti distanze:
 m.30,00 dall'abitazione del conduttore;
 m.50,00 dalle case sparse di abitazione;
 m.80,00 dai limiti degli abitati residenziali, produttivi e terziari, comprese le aree per servizi.



g) le dimensioni massime delle strutture per allevamento di tipo familiare o poderale, a conduzione produttiva, 100 capi grandi (bovini, suini, ecc.) o di 2.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc.) e porcilaie fino a 25 capi, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km.5 dal centro aziendale.

I locali di ricovero animali, stalle, scuderie e allevamenti a conduzione produttiva, (oltre i capi del precedente punto) e relative concimaie devono osservare le seguenti distanze:

m.30,00 dall'abitazione del conduttore;

m.50,00 dalle case sparse di abitazione;

m.200 dai limiti degli abitati residenziali, produttivi e terziari, comprese le aree per servizi.

h) le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere:

- altezza minima interna di *m.3,00*, rapporto aerazione-illuminazione pari a 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di *mc.10* per capi animali bovini e *mc. 2,50* per suini, esclusi animali di bassa corte;

- pavimento di adeguata pendenza, ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle urine e delle acque luride, confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili;

- pareti impermeabilizzate fino all'altezza di *m.2,00*; le parti restanti ed il soffitto rinzaffati ed imbiancati a calce;

- rastrelliere, mangiatoie e abbeveratoi in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;

- approvvigionamento idrico mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa;

- l'illuminazione artificiale assicurata da energia elettrica;

- concimaie, pozzi neri, pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, posti lontano da prese di acqua potabile non meno di *m.200* e dalle abitazioni non meno di *m.80*.

- lo scolo dei liquami assicurato, previo trattamento e depurazione, con appositi impianti, le cui caratteristiche sono precisate "dalle nuove disposizioni del D.lvo n.258/00 e fatte salve le norme tecniche di cui alla Delib. del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque del 4.2.77 e s.m.i." e dalle Leggi Regionali;

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.



- i) le distanze valgono anche per il caso inverso di nuova costruzione di case sparse rurali nei confronti di ricoveri animali esistenti;
 - l) Non è ammessa la costruzione di attrezzature per gli allevamenti industriali intensivi, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art.25 L.R. 56/77, né di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente.
- C5** - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti C3 e C4; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, esclusi capannoni o simili.
- C6** - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m.100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.
- C7** - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- C8** - È ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unica concessione; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- C9** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;

Q4 - Assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;

Q5 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - In sede di rilascio della Concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Q8 - Per il recupero dei cascinali esistenti valgono le prescrizioni relative agli insediamenti di carattere ambientale e documentario di cui all'art. 19 punto 2.4..

Q9 - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

Q10 - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli con le prescrizioni di cui all'art.4 punto 2.7, anche a servizio degli edifici residenziali.

Q11 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - Q28 dell'art.19 delle presenti norme.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio della Concessione, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

3.2. Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

3.3. La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto C4, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda per almeno 10 anni, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto C5.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.2 e 1.4. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti delle Leggi n. 1497/39 e n.431/85, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate, nei fronti di caduta di slavine e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

4.4. Per le distanze di rispetto alla viabilità vale quanto espresso negli artt.26, 33 e 38 delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

Art. 29 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni socioeconomiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R. 56/77

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 70%:

- pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 30%:

- ss : attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi;
- st : attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali;
- td : attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- tc.: attività commerciali *se afferenti alle attività produttive in atto*;
- g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, per gli edifici esistenti e ad esclusivo uso delle aziende esistenti e già operanti.

I2 - Sono ammessi modesti ampliamenti, anche non in aderenza, in caso di motivate speciali normative d'uso.

I3 **Nell'area 2PE01, cave di Corconio, in continuità con altra area di estrazione di materiali inerti e produzione di bitume e calcestruzzo nel Comune di Orta, è ammesso l'utilizzo come deposito materiali inerti con le cautele previste dalle normative in materia ambientale nel rispetto dei D.Lgs 152/2006 e 04/2008 e recupero rifiuti inerti.**

Per gli interventi realizzabili nell'ambito, sottoposto a vincolo di tutela ambientale "ex Galassini" – DM 01/08/1985 e a vincolo idrogeologico – RD 3267/1923, dovrà essere redatta, rispettivamente, la Relazione Paesaggistica, ai sensi del DPCM del 12/12/2005 e la richiesta di Autorizzazione Regionale per la trasformazione del suolo, ai sensi della LR 45/89.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

- a) Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro comunque il limite massimo del 50% del rapporto di copertura del lotto edificabile, compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso e al netto delle aree da destinare a servizi(ss, st) di cui all'art.21 della L.R. 56/77 punti 2 e 3;
- c) Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00;
- d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m.5,00;
- e) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto all'interno dell'area, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi e con edifici esterni all'area;
- f) Distanze da strade: m.5,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato;

C2 - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita esistente o con superficie non inferiore a mq.200 derivata da successiva suddivisione.

C3 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali fino a 10 addetti;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio fino a mq.400 di superficie;

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q5 - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;

Q6 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q8 - Dovranno essere realizzati opportuni e necessari impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Q9 - Gli interventi dovranno garantire, a spese dei Concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Q10 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

Q11 - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, in senso non riduttivo e limitativo si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art.53 L.R. 56/77, con la conseguente trasformazione dell'area resa libera in residenziale, come definito in premessa.

Q12 - Le opere necessarie allo stoccaggio, all'eventuale trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e l'indicazione di sistemi alternativi di smaltimento devono essere riferiti all'intero impianto e sono condizionati al rilascio delle autorizzazioni di usabilità dell'impianto stesso.

3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con concessione diretta, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art.53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale, semprechè da parte comunale vengano individuate apposite aree anche attraverso Variante allo S.U.G.; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.3. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, nonchè potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art.53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2 L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto O, nonchè gli articoli 26 (aree di rispetto) e 33 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 30 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, a carattere artigianale industriale e parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali a livello superiore, non di servizio agli insediamenti residenziali;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa, nonché per il direttore e per il custode;

ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici compatibili con le attività previste.

tc, tr: - attività commerciali *se afferente alle attività produttive in atto* e per esposizione dei prodotti; ricettive relativamente a bar e mense.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

D4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e completamento con i seguenti indici:

- a) Rapporto di copertura massimo: 60% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5
- b) Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.
- c) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.
- d) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici.
- e) Distanze da strade: m.5,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; m.10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano.

C2 - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita esistente o con superficie non inferiore a mq.200 derivata da successiva suddivisione.

C3 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unica concessione; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C4 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo l'art.38 punto D.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, fino a mq.200 di superficie, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione;

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q5 - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare, del direttore e del custode dell'azienda o per la sorveglianza e continuità del ciclo produttivo, anche accorpati;

Q6 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q7 - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

Q8 - Assetto tipologico di edifici per il tempo libero e usi sociali e plurifunzionali di pertinenza dell'area;

Q9 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q10 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Q11 - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Q12 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi.

3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con concessione diretta, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area.

Per gli interventi di ampliamento, la superficie fondiaria su cui computare l'area da cedere, è quella di pertinenza dell'ampliamento medesimo, ottenuta con l'applicazione del rapporto di copertura risultante dall'intervento medesimo.

3.3 Quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art.53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale, semprechè da parte comunale vengano individuate apposite aree anche attraverso Variante allo S.U.G.; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.4. Le discariche di materiali di risulta, le vasche di decantazione ed ogni altro accumulo di scorte di lavorazione sono soggetti ad autorizzazione. La loro localizzazione ed il recupero o l'inserimento ambientale, dovranno comunque essere concordati con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

3.5. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77.

3.6. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore a mq. 400, è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto O, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 33 (viabilità) delle presenti Norme.

4.4. Gli accessi stradali sulla strada provinciale sono fissati dal P.R.G. e possono subire aggiustamenti tecnici in sede di esecuzione senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

Art. 31 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree di nuovo impianto **4PN01** destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socioeconomiche comunali e intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- pi: attività industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio; attività industriali esistenti;
- pas, pam: attività artigianali di produzione, immagazzinaggio;
- pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
- ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili:

- h: attività produttive agricole e zootecniche di tipo industriale; impianti di allevamento e di ingrasso del bestiame a carattere industriale;
- g : attrezzature pubbliche di interesse generale;
- s . servizi pubblici compatibili con le attività previste.
- tr: attività ricettive relativamente a bar e mense;
- tc: attività commercia connesse con le aziende.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse.

D4 - Sono ammessi spazi per esposizione e commercio dei prodotti a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell'intera superficie coperta.

D5 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive nè moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

- a) Utilizzazione fabbricativa territoriale: mq./mq. 0,80
- b) Utilizzazione fabbricativa fondiaria: mq./mq. 1,20
- c) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5: 50%
- d) Altezza massima di edificazione fuori terra m.12,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili:
- e) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.
- f) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;
- g) Distanze da strade: m.6,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; m.30,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano.
- h) Fasce di rispetto lungo tutti i confini contigui ad aree esterne ad altra destinazione d'uso; fasce di rispetto con una profondità non inferiore a m. 10,00 a piantumazione fitta, salvo diverse prescrizioni maggiorative motivate previste dalla concessione edilizia per particolari attività o per mancanza di distanze, comunque non inferiore a m. 5,00;

C2 - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita esistente o con superficie non inferiore a mq.200 derivata da successiva suddivisione.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione;

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q5 - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;

Q6 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q7 - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

Q8 - Assetto tipologico di edifici per allevamento;

Q9 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q10 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

Q11 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali per quanto previsto dalla normativa vigente;

Q12 - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q13 - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli articoli 42, 43 e 44 della L.R. 56/77, estesi agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

3.3. Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purchè non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità'. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze, nonchè individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 41 punto L e M e 38 delle presenti Norme.

3.4. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.5. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.26 L.R. 56/77, il rilascio di Concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore a mq.400 è subordinato alla preventiva Autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela, ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2, 3.1, 3.2 dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto O, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 33 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 32 - Norme per le aree residenziali e commerciali miste: di riqualificazione

Norme per le aree produttive ~~miste~~ artigianali e commerciali

TN

1. L'area normata nel presente articolo è costituita **dall'insediamento interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio e atte all'efficienza dei processi terziari commerciali in ambiente abitativo, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione (rif. Sentenza Consiglio di Stato – Sezione quarta – n. 889/2007).**

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate e confermate ad insediamenti **residenziali**, misti commerciali e artigianali **di servizio**, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni comunali.

2.1. Destinazioni d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa massima: **55%**:

- r : residenza di tipo generale;**
- sc: servizi pubblici;**
- td: attività amministrative e direzionali.**

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: **45%**:

- tc: attività commerciali di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 37 bis delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali;**
- tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;
- ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti ~~produttivi~~ e commerciali ammessi;
- g: attrezzature pubbliche di interesse generale autorimesse pubbliche e private.**

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuovo impianto.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

~~a) Utilizzazione fabbricativa fondiaria: mq. 1.500~~

a) Utilizzazione fabbricativa: s.u.l. predefinita **mq. 1.270**

di cui:

attività residenziali **mq. 700**

mc. 2.100 corrispondente a densità territoriale non prescrittiva di mc./mq .0,60

attività di cui all'art. 2.1 punto D2 **mq. 570**

b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5: 50%

c) Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili:

d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m.5,00 o 1/2 del ribaltamento.

e) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m.10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;

f) Distanze da strade: m.5,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; m.30,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano.

~~**C2** - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del eustode, fino ad un massimo complessivo di mq.200 e non oltre mq.150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita esistente o con superficie non inferiore a mq.200 derivata da successiva suddivisione.~~

C3 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo l'art.38 punto D delle presenti Norme. **E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato.**

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per ricettività alberghiera e per ristoranti, mense, bar;

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - Gli eventuali interventi **subordinati alla preventiva formazione di S.U.E.**, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

~~**Q8** - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.~~

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti. ~~Per la prevista area 3TN01~~

In assenza di approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo non è ammesso l'insediamento di alcuna nuova destinazione d'uso, rispetto a quelle esistenti in piena legittimità e regolarità alla data di adozione della presente Variante.

Dovranno essere presi in debita considerazione, in fase di formazione dello S.U.E., gli aspetti riguardanti la viabilità di accesso al fine di garantire la migliore fruibilità dell'ambito.

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

3.3. Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E., sono individuate dal P.R.G. solo a fini indicativi; in sede di elaborazione di tali strumenti sono quindi ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna e di adattamenti di conteggio esecutivo nel rispetto delle quantità minime stabilite dallo stesso Piano. Occorrerà, inoltre, provvedere nella elaborazione degli strumenti, ad assicurare la dotazione degli standard di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme.

3.4. Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 15 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio.

Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

~~Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq e di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore a mq 400, è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.~~

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art.15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 38 punto O, nonché gli articoli 26 (aree di rispetto) e 33 (viabilità) delle presenti Norme.



Art. 33 - Norme per le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti Norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

2.0.1. In esse è consentito, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza.

2.0.2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni, secondo la classificazione in tipi di cui al D.L.n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L.n.360/93.

2.1. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (tipo C, strada extraurbana secondaria, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne: strada provinciale n.143 da Gozzano per Ameno e strada provinciale n.111 da Gozzano per Inverio.

Il P.R.G. prescrive il suo adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- 1) qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.
- 2) disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77.

2.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana).

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.



Ne sono prescritti:

- 1) qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- 2) disciplina degli innesti mediante isole direzionali a livello in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori.
- 3) l'adeguamento dei tracciati attuali con varianti di entità comunque contenuta da realizzare, in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette a pendenza eccessiva, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.

2.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana; Tipo E strada urbana di quartiere).

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

Ne sono prescritti:

- 1) qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- 2) disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.
- 3) tali sedi viarie dovranno altresì essere corredate in tratti opportuni, individuati in sede di strumento esecutivo, da: percorsi pedonali arborati, piste ciclabili, aree di sosta e riposo, piazzole di parcheggio.

2.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E: strada urbana di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi).

Ne sono prescritti:

- 1) salvo diverse indicazioni cartografiche o normative del P.R.G.:
 - larghezza della carreggiata: m.6,00;
 - numero delle corsie: 2;
 - larghezza della banchina o del marciapiede: m.1,00.
 - larghezza della carreggiata: m.4,00;
 - numero delle corsie: 1;
 - larghezza della banchina o del marciapiede: m.0,75.
 Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di S.U.E., quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.
- 2) rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;
- 3) illuminazione pubblica;
- 4) ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni alle aree di Interesse Ambientale e Documentario.



2.5. Distanze.

2.5.0. In riferimento al D.P.R. n.147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal limite del marciapiede o della banchina) sono:

2.5.1. Fuori dei centri abitati, per le costruzioni:

- m.30,00 per le strade di tipo C;
- m.20,00 per le strade di tipo F;
- m.10,00 per le strade vicinali.

2.5.2. Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., per le costruzioni:

- m.10,00 per le strade di tipo C;
- m.6,00 per le strade di tipo F.

2.5.3. Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m.3,00 per le strade di tipo C.

2.5.4. Nei centri abitati , per le costruzioni:

- m.5,00 per strade di tipo E e F.

2.5.5. Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- m.1,50 per strade tipo E e F.



3. Condizioni.

3.1. Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 56/77.

3.2. I nuovi tracciati indicati nelle tavole di Piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo, senza che comportino variante al Piano; analogamente potranno essere introdotte, in sede di Piano di Settore, variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

3.3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

3.4. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

4. Vincoli.

4.1. Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono 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.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme.

Art. 34 - Norme per le aree riservate alle Ferrovie e ai servizi connessi.

1. Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi ed attrezzature.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate agli impianti e ai servizi ferroviari, sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di comunicazione e di trasporto in ordine a funzioni pubbliche di interesse statale, regionale e locale.

2.0.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale

2.0.2. Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2, 3, 4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17).

3.2. Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi, in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato.

4. Vincoli.

4.1. le opere in zone soggette a vincoli di tutela culturale, di cui al punto 1 dell'art. 15 delle presenti norme sono soggette alle autorizzazioni previste dalla vigente legislazione.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti norme.

TITOLO TERZO - NORME PARTICOLARI.

Art. 35 - Prescrizioni geologico tecniche.

1. In riferimento alla situazione geologico-tecnica delle aree, per gli interventi ammessi dal P.R.G. e in relazione all'art.16 delle presenti norme, si deve tener conto dei disposti del D.M. 11.03.1988 in materia di "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, emanato in attuazione dell'art.1 della legge n.64/74".

2. Nelle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare interesse, valgono le indicazioni di indagine di cui alla Relazione geologico-tecnica prevista dall'art. 14, 1° comma punto 2 lett.b L.R. 56/77, facente parte integrante degli allegati tecnici del P.R.G..

3. Classe di idoneità urbanistica I

Si ricorda che devono essere rispettate le normative vigenti sia in sede progettuale che di esecuzione lavori verificando di volta in volta l'adeguatezza delle soluzioni adottate rispetto alle condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali. Si fa particolare riferimento a quanto previsto dal D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

4. Classe di idoneità urbanistica II

Le indagini eseguite da professionista abilitato dovranno accompagnare la progettazione esecutiva delle singole opere e dovranno essere presentate contestualmente al progetto per ottenere il rilascio della concessione edilizia.

La relazione geologico-tecnica di accompagnamento dovrà contenere la valutazione delle problematiche individuate e la loro risoluzione mediante le norme tecniche di seguito elencate:

- per le aree acclivi soggette a ruscellamento diffuso o concentrato dovranno essere previste la raccolta e la regimazione delle acque superficiali ed il loro allontanamento a recapiti che non arrechino danno ai lotti vicini o che non inneschino fenomeni di dissesto anche localizzato.

- per le aree acclivi con substrato roccioso affiorante o con detrito misto o infine con terrazzamenti l'intervento previsto dovrà garantire il mantenimento dell'equilibrio del versante; dovranno quindi essere prodotte verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento e dovranno prevedersi opere di stabilizzazione o manutenzione dei terrazzi esistenti o di quelli che dovessero realizzarsi, al fine di garantirne la stabilità.

- per le aree con ristagni, con sorgenti o con piccole falde sospese che pregiudichino l'edificazione, dovranno prevedersi opportune opere di captazione, bonifica ed allontanamento acque, nonché idonee fondazioni in caso di caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti.

In linea di massima si devono prevedere le seguenti indagini a seconda delle problematiche da risolvere:

- prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi con prelievo di campioni per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione;

- analisi strutturale dell'ammasso roccioso per la determinazione dei parametri geomeccanici della roccia laddove interessata dall'intervento;

- sondaggi diretti o indiretti per la determinazione delle potenziali superfici di scivolamento dei versanti acclivi,;

- prove di percolazione per lo smaltimento nel sottosuolo delle acque laddove non sono presenti urbanizzazioni primarie.

5. Classe di idoneità urbanistica IIa.

Nuove edificazioni sono sconsigliate, tuttavia se debbono essere realizzate, dovranno essere soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi che prevedano la realizzazione delle opere di bonifica e recupero ambientale di tutta l'area.

I progetti non potranno essere esaminati se non conterranno i risultati dell'indagine condotta secondo i dettami del D.M. 11/03/88 sia per la sistemazione del rio sia per la valutazione della capacità portante del terreno che per lo smaltimento delle acque, valutate considerando anche l'impatto sul rio più a valle.

Successivamente alla sistemazione dell'area, la classe di edificabilità passa da IIa a II, fatta salva una fascia di rispetto di 10 m per sponda lungo il rio regimentato che dovrà essere regolata come IIIa. Sono inoltre realizzabili, opere che non vadano a gravare come carico antropico, ma possono talora minimizzare il rischio.

Tutte queste opere dovranno comunque essere valutate con i criteri sopra esposti.

Gli interventi realizzabili sono i seguenti:

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque. tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, laddove è possibile;

*- opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a :
viabilità,*

produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni;

- strade agro-silvo-pastorali a traffico veicolare limitato e di larghezza non superiore a 4.00 m da ciglio a ciglio;

- utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalla norme relative alla gestione del patrimonio forestale;

- utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e durata dell'intervento;

- posizionamento di recinzione di terreni privati nel rispetto delle vigenti norme di Piano e realizzate in modo che non modifichino la stabilità delle sponde, che non alterino il normale deflusso delle acque e che consentano l'accesso agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia ;

quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.

6. Classe di idoneità urbanistica IIIa

Le aree inserite in questa classe presentano elevati costi di sistemazione o elevate caratteristiche di instabilità che le rendono inidonee all'edificazione.

In esse rientrano anche le aree, definite all'art. 13, 3° comma lettere a) e b) della l.r. 56/77, che devono essere considerate inedificabili perché ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, oppure perché sono da salvaguardare per il loro valore ambientale e paesistico.

In queste zone dunque non possono essere eseguiti nuovi interventi di alcun genere, fatta eccezione per quelle opere che, per motivi di pubblica incolumità e previo accertamenti geognostici approfonditi e di opportuna estensione, nonché mediante adeguati accorgimenti tecnici, possono essere realizzate non andando a gravare, ma a minimizzare la situazione di rischio già esistente.

Questi interventi sono:

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque, tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, laddove è possibile;

- opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a: viabilità;

- produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni,

impianti di depurazione acque,;

- attività estrattiva autorizzata ai sensi della l.r.69/78 ed interventi ad essa accessori;

- strade agro-silvo-pastorali a traffico veicolare limitato e di larghezza non superiore a 4.00 m da ciglio a ciglio;

- utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalla norme relative alla gestione del patrimonio forestale;

- utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e durata dell'intervento;

- posizionamento di recinzioni di terreni privati nel rispetto delle vigenti norme di Piano e realizzate in modo che non modifichino la stabilità delle sponde, che non alterino il normale deflusso delle acque e che consentano l'accesso agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia; quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.

Per gli edifici esistenti nelle fasce sul ciglio dei terrazzi sono consentiti: tutti gli interventi previsti per la classe IIIa:

- manutenzione ordinaria,

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia di tipo A.

In aggiunta a tali interventi, sono ammessi, a condizione esclusiva che le opere previste abbiano come finalità la mitigazione del rischio idrogeologico e con rigorosa verifica della compatibilità dell'intervento secondo i dettami previsti per la classe II aree acclivi, i seguenti ulteriori interventi: ristrutturazioni di tipo B, ampliamenti che non aumentino il carico antropico.

E' sempre ammessa la demolizione e lo spostamento dell'edificio al di fuori della fascia di vincolo.

Infine una nota specifica va ribadita per quanto riguarda i corsi d'acqua sia principali che minori, per i quali dovranno essere rispettate le seguenti norme: la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso, le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari. In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi. In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.

7. Classe di idoneità urbanistica IIIb

La presenza in queste aree di edificazioni esistenti e l'eventuale previsione urbanistica comportano necessariamente, stante la situazione di rischio, la realizzazione di interventi di riassetto idrogeologico mirati principalmente a salvaguardare l'esistente e le edificazioni future.

La presenza di opere di difesa già esistenti non consente l'utilizzo delle aree sino a quando tali opere non saranno state verificate, ristrutturate o collaudate per garantirne l'efficacia.

In mancanza delle opere di riassetto o del collaudo di quelle esistenti, rimangono in vigore i vincoli previsti per la classe IIIa e possono essere realizzati gli interventi come meglio specificato in normativa.

Per aree molto estese l'Amministrazione Comunale dovrà redigere dei Piani di Riassetto Idrogeologico approvati dal Consiglio Comunali e dagli Enti Pubblici Competenti e dovrà individuare all'interno dei Piani di Riassetto, un cronoprogramma degli interventi necessari. Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione. Il rilascio della certificazione di abitabilità degli edifici sarà vincolato alla conclusione delle procedure degli interventi di riassetto (individuazione, realizzazione e collaudo degli stessi).

Per la classe IIIb individuata, vista la presenza di tratto tombinato che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e per il quale è auspicabile la riapertura, e vista la presenza di sezioni di deflusso (a monte della Strada per Gozzano) non in grado di smaltire le portate bicentinarie, sono ammissibili solo interventi sugli edifici esistenti e ricadenti in tale fascia.

I seguenti interventi sono realizzabili sia in assenza di opere di riassetto sia ad opere realizzate:

Tutti gli interventi previsti nella classe IIIa manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B con limitazione a volumi tecnici e funzionali, ampliamenti limitati all'esecuzione di volumi tecnici e funzionali, sopraelevazioni con mantenimento della superficie utile esistente, demolizione senza ricostruzione

Per tutta la classe IIIb, sono comunque sempre ammesse le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con pulizia degli alvei, delle tombinature e delle griglie; manutenzione straordinaria e nuove opere per la protezione delle sponde, quali argini, o per il regolare deflusso delle acque, quali briglie, al fine di garantire il libero deflusso nei tratti regimati e/o coperti già esistenti; realizzazione di opere di stabilizzazione dei versanti sia con le normali tecniche che con le tipologie dell'Ingegneria naturalistica.

In particolare si dovranno perseguire i seguenti scopi: realizzare sezioni di deflusso regolari tali da consentire portate di piena con tempo di ritorno di 200 anni; sostenere e difendere le scarpate in materiali sciolti soggette ad erosione; eliminare o ampliare i tratti coperti a sezione insufficiente; consentire l'accesso pedonale, ed eventualmente carrabile, all'alveo dei corsi d'acqua al fine di permettere l'ispezione e la manutenzione delle opere di difesa. stabilizzare le aree particolarmente acclivi con problemi di drenaggio acque.

In tutti i casi dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;*
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate.*

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riparti vari. Sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini. In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.

L'alveo dei corsi d'acqua sia principali che minori, sia a cielo aperto che tombinati, rimane sempre in classe IIIa, anche se non specificato in cartografia e quindi per esso valgono tutte le prescrizioni per tale classe urbanistica.

8. Ancorchè diversamente rappresentato sulla Tav. G6 e riportato in normativa, nelle aree in fascia al rio innominato parallelo alla ferrovia (classe IIIa) non dovranno essere realizzate nuove edificazioni. Laddove presenti aree inedificate in fascia la classificazione è da intendersi quale IIIb4 (ex p.to 7.8 delle N.T.E. alla circ. 7/LAP).

Per quanto riguarda quelle aree di intervento che ricadono in parte in classe di pericolosità III per la vicinanza con il rio innominato che scorre a lato della ferrovia (PC4 e PN1-2-2 + S2), si prescrive la realizzazione delle nuove edificazioni solo in quella porzione del lotto esterno alla fascia inedificabile di m.10 dalle sponde e, nella porzione esterna alla fascia inedificabile, realizzare le edificazioni per quanto possibile lontane dall'asse del rio. Analoga prescrizione vale per l'area denominata SP3, all'interno della quale le edificazioni dovranno essere realizzate esternamente alla porzione posta in classe IIIa di pericolosità e, nella porzione posta in classe IIa, per quanto possibile lontane dal ciglio della scarpata.

Art. 36 - Sistemazione del suolo e del luogo.

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti o di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.
3. Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto A del seguente *art.38*.

Art. 37 - Tutela dell'assetto ambientale e naturale.

1. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna , delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

1. 1. aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate;
1. 2. eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
1. 3. eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
1. 4. costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;

1. 5. effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
1. 6. creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
1. 7. costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;
1. 8. restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
1. 9. impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- 1.10. alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;
- 1.11. danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
- 1.12. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
- 1.13. asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonchè lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;
- 1.14. l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonchè in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.

Art. 37 bis - Norme per gli insediamenti commerciali.

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006
Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ **dei Criteri adottati con D.C.C. n. 25 in data 29.12.2008, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.**

Il Comune di Bolzano Novarese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, formato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 50-6233 in data 03/06/2002. E' altresì stato adottato il e il Piano di Zonizzazione acustica con D.C.C. n. 10 del 08/07/2004.

Ai sensi dell'art.11, dell'allegato A della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831, il Comune di Bolzano Novarese della Provincia di Novara appartiene alla Rete Secondaria ed è classificato come Comune Minore.

2. Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale, in base alla classificazione indicata nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali:

❖ **A1 Addensamento commerciale storico rilevante.**

E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio e dalla presenza dell'area per il mercato ambulante.

L'individuazione cartografica delle attività commerciali presenti nel centro storico e del perimetro dell'A1 – Addensamento storico rilevante è stata riportata sulla tavola unica *“Individuazione della rete distributiva commerciale esistente, riconoscimento dell'A1”* (scala 1:2.000).

Il Comune di Bolzano Novarese ha definito il perimetro dell'Addensamento Storico Rilevante (A1) integrando gli aspetti storico – testimoniali del centro storico con le attività commerciali ubicate nel nucleo antico e i servizi pubblici destinati all'intera cittadinanza.

All'interno dell'Addensamento Storico Rilevante (A1), è possibile realizzare le tipologie delle strutture distributive individuate dalla Tabella 6 dell'art. 17 *“Compatibilità territoriale dello sviluppo”* della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006, inserita nell'Allegato Normativo dei Criteri Urbanistico – Commerciali.

❖ **L1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1).**

Sul territorio comunale non sono state individuate delle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) per l'assenza di scelte definite dall'Amministrazione Comunale; ma il Comune di Bolzano Novarese permetterà a chiunque ne abbia interesse di riconoscerne in sede di richiesta per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nel rispetto dell'art.14 e dell'art. 24 della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831, nonché delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

3. Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.

4. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 degli "indirizzi e criteri regionali"..

5. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, comma 9 degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico, la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

6. Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali" e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

7. Con riferimento all'art. 26 degli "indirizzi e criteri regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori precedentemente indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

8. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

12. Ai sensi dell'art. 17 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permessi di costruire o di autorizzazione relativa agli insediamenti commerciali.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata.

TABELLA 6
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	/	/	SI	/
M-SAM1	151-250	SI	/	/	SI	/
M-SAM2	251-900	SI	/	/	SI	/
M-SAM3	901-1500	NO	/	/	SI	/
M-SE1	151-400	SI	/	/	SI	/
M-SE2	401-900	SI	/	/	SI	/
M-SE3	901-1500	NO	/	/	SI	/
M-CC	151-1500	SI	/	/	SI	/
G-SM1	1501-4500	NO	/	/	NO	/
G-SM2	4501-7500	NO	/	/	NO	/
G-SM3	7501-12000	NO	/	/	NO	/
G-SM4	>12000	NO	/	/	NO	/
G-SE1	1501-3500	NO	/	/	NO	/
G-SE2	3501-4500	NO	/	/	NO	/
G-SE3	4501-6000	NO	/	/	NO	/
G-SE4	>6000	NO	/	/	NO	/
G-CC1	Fino a 6000	NO	/	/	NO	/
G-CC2	6001-12000	NO	/	/	NO	/
G-CC3	12001-18000	NO	/	/	NO	/
G-CC4	>18000	NO	/	/	NO	/

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A.4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

M-SAM = Media Struttura di vendita Alimentare e/o Mista
M-SE = Media Struttura di vendita Extralimentare
M-CC = Medio Centro Commerciale
G-SM = Grande Struttura di vendita Mista
G-SE = Grande Struttura di vendita Extralimentare
G-CC = Grande Centro Commerciale

NOTE:

- (1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella
(2) Fino a mq. 2.500 di vendita

TITOLO QUARTO

NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art. 38 - Caratteristiche edilizie.

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

A. Altezza massima di edificazione.

- 1.** Per i fabbricati fronteggianti vie o spazi pubblici l'altezza verrà computata a partire dal piano medio del marciapiede (o da cm.15 sopra il piano stradale) della fronte a valle, fino alla quota della gronda nel punto più alto del fronte, oppure fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio se più alto, oppure alla sommità dell'eventuale muro attico o parapetto piano sempre se più alto, oppure infine, per gli edifici produttivi, al piano di imposta della struttura di copertura.
- 2.** Oltre l'altezza massima consentita è ammessa soltanto la costruzione della copertura o dei volumi tecnici non abitabili, salvo specifiche normative per le singole aree.
- 3.** Per i fabbricati isolati o distaccati da vie e spazi pubblici, l'altezza da computarsi è quella riferita, a valle, al piano stradale o, quando questo manchi, al piano campagna sistemato ed indicato nei disegni di progetto approvati.
- 4.** I piani di sistemazione, nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono fissati dagli Strumenti stessi.
- 5.** Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinino variazioni con pendenze aggiuntive superiori al 7%, misurate sulla minore tra le distanze del fabbricato dai confini del lotto di pertinenza, saranno ammesse solo se richieste da particolari precauzioni idrologiche o di altra natura.
- 6.** Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a m.2,50. I muri di contenimento devono distare dalle abitazioni almeno m.5,00.

B. Volume edificabile.

- 1.** Il volume edificabile è quello misurato, per ogni fronte, dalla relativa quota media di spiccato o dal marciapiede, fino all'altezza massima di edificazione: sono esclusi dal computo i volumi seminterrati destinati esclusivamente ad usi accessori alla residenza, fino a m.1,00 fuori terra; sono inclusi eventuali sottotetti abitabili.
- 2.** Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è abitabile se l'altezza media interna del singolo nucleo abitativo è almeno m. 2,40 con minimo assoluto di m. 1,60; in tali condizioni si assumerà come volume del piano quello appartenente al solido formato dalla superficie in pianta del nucleo abitativo moltiplicata per l'altezza media effettiva lorda.: la parte di questo volume abitabile al di sopra dell'altezza massima di edificazione, dovrà essere conteggiato in aggiunta al volume edificabile prima computato.
- 3.** Diversamente i sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono abitabili e potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.
- 4.** Qualora essi siano serviti solo dalla scala principale condominiale potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.
- 5.** In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza massima.
- 6.** La sezione geometrica trasversale del tetto dove essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato per gli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate (tipo mansarde o simili) nè avere pendenze superiori al 50%.

C. Volumi tecnici.

- 1.** Si intendono i locali per gli apparecchi che devono necessariamente essere posti al di sopra dell'ultimo piano per il buon funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad esempio i locali macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).
- 2.** Tali volumi devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m. 3,50 x 3,50 e non devono essere più alti di m. 4,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza.

D. Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze. Bassi fabbricati.

1. Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze si distinguono in:
 - autorimesse;
 - tettoie chiuse o aperte, adibite a deposito e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.
2. Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine della uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzione o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.
 - nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
 - nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
 - nei casi di costruzioni interrato, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm.25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.
3. Sono esclusi dai computi di superficie coperta e dall'osservanza delle distanze da edifici e confini, i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi m.1,20 in media, dal piano campagna sistemato, e qualora sulla copertura sia riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno.
4. I bassi fabbricati possono essere edificati sui confini del lotto di pertinenza, quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli, con altezza di gronda, anche rispetto al terreno confinante se più basso, non superiore a m.2,50; l'eventuale pendenza della copertura fino a m.3,50 del colmo, misurata sempre dal piano di riferimento dell'altezza di gronda, è ammessa se il colmo stesso dista almeno m.5,00 dal confine.
5. E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di qualsiasi ampiezza, qualora si comprovi di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari, che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.
6. I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.
7. I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, e viceversa, purchè la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi.

8. Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m.5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m.3,00 di altezza.

9. Le prescrizioni da osservare nella realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse sono:

- la dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere mq.30 netti, per una o due unità, e mq.15 se in numero superiore sul terreno pertinente o se accostata ad altre, con una altezza massima alla linea di gronda o all'intradosso della soletta piana di m.2,50 e di m.3,50 alla linea del colmo;
- realizzazione in muratura con esclusione di prefabbricati in lamiera, con adeguamento di quelle esistenti,
- inserimento organico in parti dell'edificio principale, se previste all'interno di interventi diretti di nuova edificazione;
- inserimento in parti interrato o seminterrato dell'edificio principale od organicamente inserite nel contesto urbanistico, se previste all'interno di interventi subordinati a S.U.E.;
- non superare il numero di due per alloggio per le tipologie uni-bifamiliari e di una per le tipologie plurifamiliari, al lordo di quelle esistenti.

10. In caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche dei bassi fabbricati accessori esistenti sul lotto stesso.

La realizzazione dei bassi fabbricati è subordinata all'osservanza delle prescrizioni qualitative relative alle aree normative in cui insistono.

E. Asservimento all'edificazione.

1. La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

2. La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiari può sempre essere trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, della stessa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

3. Il trasferimento di cubatura tra lotti della stessa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.

4. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art. 25 L.R. 56/77.

5. L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

6. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi".

F. Superficie coperta.

1. La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi i bassi fabbricati e le tettoie) e si misura come proiezione sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline, terrazze e simili quando aggettano per oltre m. 1,50 dal piano verticale del prospetto.

G. Numero massimo di piani fuori terra.

1. Si intende il numero massimo, su ciascuna fronte finestrata, di piani di calpestio in tutto o in parte relativi a locali abitabili, escluso i sottotetti non abitabili.
2. Il piano terra dovrà essere sopraelevato rispetto alla quota di spiccatto o del marciapiede di almeno cm. 15 ovvero cm. 2 con le prescrizioni di cui alla Legge n.13/89 in materia di barriere architettoniche.
3. Non sono ammessi locali di abitazione anche parzialmente interrati.

H. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

1. Le distanze tra fabbricati sono regolate dall'art.9 del D.M.2.4.68 e vengono misurate ortogonalmente dal punto più vicino all'edificio, compreso ogni volume, ogni elemento infisso a terra ed ogni corpo sporgente che aggetti più di m.2,00.
2. Nelle aree di recupero ambientale e documentario le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.
3. In caso di intervento nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.
4. La nuova edificazione nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.

6. Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ivi compresi quelli a fabbricazione isolata fino ad una profondità di m. 12,00, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

7. In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

8. Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del Piano, il Comune può procedere, con proprie deliberazioni, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, per la edificazione a confine, soprattutto quando il rispetto delle distanze del presente articolo renda inedificabili o sottoutilizzabili alcuni lotti.

I. Distanze dai confini.

1. Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

2. Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

3. Nelle zone di restauro, risanamento e di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

4. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.

5. Distanze inferiori a quelle previste sono consentite per la sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato.

L. Aree a parcheggio privato.

1. Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale.
2. Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.
3. In sede di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purchè ne sia assicurato il pubblico accesso.
4. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art.5 delle presenti Norme.

M. Alberature e verde privato.

1. Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile.

N. Recinzioni.

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare la normativa specifica delle singole aree e le norme generali di decoro e di assetto qualitativo per gli edifici.

2. Nelle aree di carattere ambientale e documentario è prescritto la conservazione ed il recupero delle recinzioni e degli accessi carrai con portali, aventi carattere di pregio o che concorrono a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale. In caso di parziale rifacimento, di sostituzione o di completamento esse dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario, ovvero dovranno essere realizzate in muratura rifinita a intonaco o, preferibilmente, in ciotoloni di pietra di fiume a vista, entrambe con soprastante copertina di elementi in pietra o cotto, o essere costituite da semplice rete metallica con siepe; dovranno avere altezza uguale alle precedenti, o non superiore a m.1,80; dovranno presentare comunque coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano avere funzioni cortilizie o di spazio unitario o di passaggio. Per gli accessi carrai, privi di valore documentario, aventi larghezza netta inferiore a m. 1,80 o per quelli affacciatisi su strade con larghezza inferiore a m. 2,50 , è consentita la formazione di nuovi accessi carrai di misura adeguata allo svolgimento della manovra, con la tipologia tipica del contesto ambientale.

3. Nelle aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto, salvo particolari e giustificate ragioni ambientali, le recinzioni, prospicienti spazi pubblici, devono essere realizzate con disegno semplice e lineare, con basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 1,00, dalla linea di spiccatto o di marciapiede, e sovrastante cancellata o staccionata o rete metallica, per un'altezza non superiore a m. 1,00. L'altezza viene sempre misurata a partire dalla quota di campagna più bassa. Gli elementi sovrastanti il basamento possono altresì essere dotati di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione stessa ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale. I muri di sostegno tra proprietà a diverso livello di terreno, non potranno avere un'altezza superiore a m. 1,50 , con sovrastante cancellata o rete metallica o staccionata non superiore a m. 1,00. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza, dal ciglio stradale di progetto desunto dal piano generale della viabilità non inferiore a m. 5,00, salvo casi particolari di preesistenze

4. Nelle aree destinate a impianti produttivi le recinzioni, confinanti con aree a destinazione omogenea, devono essere realizzate per una altezza fino a m. 2,00:

- da basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 0,50, dalla linea di spiccatto o di marciapiede, e sovrastante cancellata o staccionata o rete metallica, per un'altezza non superiore a m. 1,00. Lungo i confini con proprietà privata è consentita un'altezza della cancellata, della staccionata o della rete metallica di m. 1,50.

- da c.s.l. a vista o in mattoni intonacati sui due lati e tinteggiati, in caso di protezione acustica per cui è prescritto l'uso di materiale fonoassorbente con caratteristiche tecniche indicate dagli uffici comunali.

Lungo i confini con aree a destinazione diversa, l'altezza potrà arrivare fino a m. 2,50. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza, dal ciglio stradale di progetto desunto dal piano generale della viabilità non inferiore a m. 5,00. Lungo i lati confinanti con la viabilità pubblica valgono le norme delle aree residenziali.

5. Nelle aree agricole sono consentite le recinzioni a difesa di colture attive esistenti o di attività zootecniche o di fabbricati residenziali esistenti; i materiali utilizzabili sono: siepe con eventuale rete metallica o con palizzata in legno, o con basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 0,50, e sovrastante cancellata o rete metallica.

L'altezza complessiva non deve essere superiore a m. 1,50 dalla linea di spiccatto.

6. Le recinzioni esistenti non conformi possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria (compreso il completamento uniforme di parti mancanti) mentre nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

7. Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo ad altri lotti edificati, già dotati di recinzione anche se difforme dalle presenti norme, può esserne prescritto l'allineamento quando costituisca un tratto minoritario; nel caso di strade già dotate di marciapiede continuo la recinzione può essere collocata in corrispondenza del suo filo esterno.

8. Nelle aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto e in quelle produttive, sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi una superficie massima di mq. 6,00, un'altezza massima di m. 2,80 e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione stessa.

9. Le distanze dal confine stradale (vedasi artt. 26 e 33 punto 2.5.3.) al di fuori dei centri abitati dovrà essere di m. 3,00 per le strade di tipo C; all'interno dei centri abitati il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà risultare arretrato dal confine stradale di almeno m. 1,50 per le aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto e per le aree produttive e terziarie.

Le aree di arretramento dovranno essere sistemate secondo le indicazioni del Piano e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio e specificate in sede di concessione edilizia, a cura e impegno del frontista che esegue la recinzione.

10. Nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto il Comune potrà richiedere, in corrispondenza degli incroci, uno smusso e/o l'arrotondamento della linea di recinzione, nella misura di m. 3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.

11. In prossimità degli incroci e delle curve cieche, le recinzioni devono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

O. Allineamenti stradali.

- 1.** Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali in atto.
- 2.** Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende far rispettare, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non potrà essere inferiore a m. 6,00 (art.33).
- 3.** Per gli interventi edificatori previsti da S.U.E. , eventuali diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna.
- 4.** In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, nelle aree di completamento residenziale o produttivo, il Comune potrà imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.
- 5.** Per l'accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente tra la massima sporgenza dei muri perimetrali, balconi esclusi, di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti e prospicienti il medesimo ciglio stradale, rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50)
- 6.** Gli eventuali muri o parte di muri esistenti a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.
- 7.** Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.
- 8.** Nelle fasce di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 0,50 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.
- 9.** E' ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonchè di impianti di distribuzione del carburante, secondo le prescrizioni dell'art.25 (IR).
- 10.** Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I.
- 11.** Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).
- 12.** Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50,00) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

P. Accessi stradali.

1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.
2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.
3. I passi carrabili lungo la viabilità provinciale devono essere arretrati di m.5,00 dal ciglio bituminato, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

Q. Altezze e Volumi interni.

1. I volumi interni possono essere soppalcati, per una superficie non superiore ad 1/3 di quella utile di calpestio del locale inerente, con altezze nette non inferiori a m.2,40, mantenendo i requisiti di abitabilità.
2. Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

R. Verande.

1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

S. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

1. Oltrechè nelle aree P e F sono ammesse, con autorizzazione del Sindaco e secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree RC e H per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, nè dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

T. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

1. In riferimento all'art.91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n.384; Legge 9.1.1989 n.13; D.M. 14.6.1989 n.236; L.R. 3.9.1984 n.54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

U. Costruzioni temporanee.

1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.
3. La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a tre anni.
4. Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

V. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

- 1.** Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.
- 2.** L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latitanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m.3,00.
Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.
- 3.** Le concessioni di edificazione verranno rilasciate previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.)
- 4.** Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.
- 5.** Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

Z. Risparmio energetico degli edifici.

- 1.** Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.
- 2.** La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo è esclusa dal computo della superficie utile lorda, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ai sensi della vigente normativa.
- 3.** in materia di risparmio energetico, materiali di uso per bioarchitettura e quindi per tutte le normative di cui al D.Lgs 311/06, si fa esplicito riferimento ad uno specifico Regolamento che può essere predisposto in attuazione del PRG.

Art. 39 - Deroghe.

1. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiana la circolare P.G.R. 30.12.1991 n.21 URE.

Art. 40 - Destinazioni d'uso in contrasto.

1. Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso coerenti e compatibili delle aree devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art. 53 L.R. 56/77.

2. Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 41 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.

1. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.

2. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n.12 PET.

3. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.

Art. 42 - Entrata in vigore del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.

SCHEDE DELLA AREE

N.B. Le schede allegate rappresentano un quadro sintetico e riassuntivo delle norme particolareggiate, alle quali comunque si deve far riferimento in forma prevalente e per interpretazioni o maggiori specificazioni.