

note:

Le parti in carattere di colore nero sono identiche alle norme di attuazione del PRG vigente

Le parti in colore blu sono le varianti alle norme introdotte in sede di adozione da parte del Consiglio Comunale

Le parti in rosso sono le varianti apportate in fase di controdeduzioni alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte.

<p style="text-align: center;">TITOLO I° <i>norme generali</i></p>
--

CAPO I° - aspetti generali del Piano

Articolo 1.1.0. - Finalità

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme costituiscono strumento di attuazione, in armonia con quanto disposto dall'Articolo 11 della L.R. 5-12-1977 n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, si prefigge i seguenti obiettivi:

- a - Un equilibrato rapporto tra residenze e servizi;
- b - Il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c - La difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- d - La riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione,
- e - L'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali,
- f - Il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali ed attrezzature pubbliche,
- g - La programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Il tutto con le limitazioni imposte dall'Articolo 62 della LR 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni sino alla approvazione del Piano Territoriale.

Articolo 1.1.1. - Applicazione e validità temporale del Piano

Ai sensi della Legge 17-8-1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed ai sensi della Legge Regionale 5-12-1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni, ogni attività comportante trasformazioni urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, viene regolata dalle presenti Norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque operi interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, sino alla approvazione di un nuovo PRG, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'Articolo 58 della LR 56/77.

Il Piano ha validità previsionale per un arco temporale decennale a norma dell'Articolo 12 della LR 56/77.

Con l'approvazione del Piano Territoriale il Piano Regolatore Generale verrà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali in esso indicate, a norma dell'ultimo comma dell'Articolo 82 LR 56/77.

Articolo 1.1.2. - Elaborati di Piano

Compongono il PRG i seguenti elaborati (in grassetto sono evidenziati gli elaborati che costituiscono gli allegati tecnici della Variante di P.R.G., in corsivo e grassetto quelli che hanno subito variazioni rispetto al Piano Regolatore Comunale vigente):

1 - Relazione illustrativa

2 - Allegati tecnici (L.R. 56/77 Articolo 14)

- 2 - a - 1 - **Caratteristiche geomorfologiche scala 1:10.000**
- 2 - a - 2 - **Caratteristiche idrogeologiche scala 1:25.000**
- 2 - a - 3 - **Caratteristiche agricole e forestali scala 1:10.000**
- 2 - a - 4 - **Caratteristiche estrattive scala 1:10.000**
- 2 - a - 5 - Stato di fatto degli insediamenti scala 1:2.000
- 2 - a - 6 - ***Vincoli e servitù scala 1:10.000***
- 2 - a - 7 - Condizioni abitative scala 1:2.000
- 2 - a - 8 - Attrezzature e servizi pubblici (rete fognante, idrica e di illuminazione) scala 1:2.000
- 2 - a - 9 - ***Attrezzature e servizi pubblici (strade parcheggi, attrezzature e servizi) scala 1:2.000***
- 2 - b - Relazione di indagini morfologiche ed idrologiche
- 2 - c - Scheda quantitativa dati urbani

3 - Tavole di Piano (L.R. 56/77 Articolo 14)

- 3 - a ***Comuni contermini scala 1:10.000***
- 3 - b - ***P.R.G. scala 1:2.000***
- 3 - b - V - ***P.R.G. con varianti scala 1:2.000***
- 3 - c - ***P.R.G. dei centri storici scala catastale 1:1.000***

4 - Norme di attuazione (LR 56/77 77 Articolo 14)

5 - Indagine geologica relativa all'area di nuovo insediamento produttivo (PIP)

CAPO II° - parametri urbanistici ed edilizi

Articolo 1.2.1. - Parametri urbanistici

Ai fini dell'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale e dell'applicazione delle presenti norme, valgono i seguenti indici urbanistici:

St = Superficie territoriale (mq.)

E' data dalla superficie totale delle aree interessate unitariamente da interventi privati e/o pubblici di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale tramite strumenti urbanistici esecutivi, comprese quelle previste o necessarie per la viabilità, le attrezzature ed i servizi pubblici o di uso pubblico di pertinenza di detti interventi.

In essa sono comprese:

- le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico,
- le aree destinate alla viabilità prevista dal PRG.

Sf = Superficie fondiaria (mq.)

E' data dalla superficie delle aree di pertinenza delle costruzioni previste dalla variante di Piano Regolatore Generale Comunale e si misura al netto delle aree destinate alla viabilità ed alle attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

It = Indice di densità territoriale (mc/mq)

E' dato dal rapporto tra il volume massimo edificabile sull'area e la superficie territoriale (St) dell'area stessa.

If = Indice di densità fondiaria (mc/mq)

E' dato dal rapporto tra il volume massimo edificabile sull'area e la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (%)

E' dato dal rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, fra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

Rc = Rapporto di copertura (%)

E' dato dal rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' dato dal rapporto tra la superficie utile lorda (Su) massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Articolo 1.2.2. - Parametri edilizi

Ai fini dell'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale e dell'applicazione delle presenti norme, valgono i seguenti indici edilizi:

per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sc = Superficie coperta (mq)

E' data dalla somma delle proiezioni orizzontali sul terreno dei piani di copertura e di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle sole parti aggettanti aperte come balconi, gronde, pensiline e simili, con sporgenza non superiore a ml. 2,00 e delle attrezzature ed impianti a cielo aperto.

Le parti aggettanti di cui sopra aventi sporgenza superiore a ml. 1,50 sono comprese per intero nel conteggio della superficie coperta.

Su = Superficie utile lorda (mq)

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, ivi compresi i piani interrati, i soppalchi ed i sottotetti qualora serviti da una scala fissa.

Si misura entro il perimetro esterno delle pareti di chiusura di ogni piano, compresi i vani per i collegamenti verticali ed esclusi i balconi, terrazze, loggiati e porticati.

Sun= Superficie utile netta (mq)

E' data dalla somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, con l'esclusione dei balconi, della terrazza, delle parti cantinate, delle soffitte non abitabili e degli eventuali spazi comuni.

H = altezza di un edificio (ml)

E' data dalla misura della verticale che congiunge la linea di spiccato (Ls) con la quota dell'intradosso del punto più alto del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio, comprese le mansarde aventi i requisiti geometrici per l'agibilità.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani tecnici, quali quelli per i collegamenti verticali e gli impianti, qualora gli stessi non sporgano più di ml. 3,50 al di sopra dell'estradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio, nonché le coperture a falde all'interno delle quali non siano ricavati locali abitabili o agibili e comunque non collegati funzionalmente al resto dell'edificio.

Sono inoltre escluse dal computo dell'altezza le costruzioni speciali quali silos, tralicci, ciminiera e simili.

Nel caso di edifici prospettanti su più strade e quindi con diverse linee di spiccato, l'altezza si misura in riferimento alla quota più bassa.

Ls = Linea di spiccato

La linea di spiccato delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.

Norme Tecniche di Attuazione

Tale linea corrisponderà, di norma, alla quota del piano della strada pubblica o ad uso pubblico di accesso al fondo. Ove tale strada presenti pendenza, la quota predetta sarà data dalla media delle quote stradali corrispondenti al fronte dell'edificio.

Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada corre sulla superficie del suolo, la linea di spicco potrà discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%, con il limite di metri 1,20; nei casi di terreni in declivio ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorra in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite massimo di metri 1,20.

Gli strumenti urbanistici esecutivi del Piano Regolatore Generale possono prevedere e consentire prescrizioni diverse rispetto a quelle dei precedenti commi.

V = volume (mc)

E' dato dalla somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio, cioè dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) di ciascun piano per la sua altezza di interpiano, che, per gli edifici a destinazione residenziale, viene convenzionalmente intesa come di ml. 3,00.

Ai fini della verifica del rispetto degli indici volumetrici di Piano Regolatore Generale Comunale, sono esclusi dal computo del volume:

- i piani sottotetto quando non presentino i requisiti geometrici per essere considerati agibili, ovvero non siano collegati funzionalmente al resto dell'edificio;
- i piani interrati quando fuoriescono dalla quota del terreno di una misura non superiore a ml. 1,00 ed il loro utilizzo sia accessorio alla residenza e non prevedano la presenza continuativa di persone;
- gli ingressi ed i volumi tecnici (quali vani scala ed ascensori) ricavati al piano terra di edifici "a pilotis", purché l'altezza del piano terra sia inferiore a ml. 2,60;
- i volumi delle autorimesse, in edifici di abitazione, limitatamente a mq. 36 di superficie utile netta (Sun) per ogni alloggio.

Sono invece compresi nel computo del volume:

- i piani interrati destinati a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone;
- i piani interrati destinati ad usi accessori alla residenza e che non prevedono la presenza continuativa di persone, qualora l'intradosso del solaio di copertura fuoriesca dalla quota del terreno di oltre ml. 1,00: nel quale caso il computo è limitato all'intera quota di volume fuori terra;
- i sottotetti, qualora abbiano i requisiti geometrici per essere considerati agibili e siano funzionalmente collegati al resto dell'edificio.

Sono considerati volumi i casseri, quali organismi edilizi esistenti ed accatastati alla data di adozione della presente variante di Piano Regolatore Generale Comunale, che presentino pareti in muratura per almeno 3/4 del proprio perimetro interno.

Ds = distanza dalle strade (ml)

E' data dalla misura della distanza minima del filo di fabbricazione dell'edificio (*intendendosi per filo di fabbricazione, ai fini delle norme in tema di distanze, il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle gronde, delle pensiline, dei balconi aperti e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di metri 2,00*) ed il ciglio della strada prospiciente (*intendendosi per ciglio della strada quanto definito dal DM 1404 del 1° aprile 1968*).

Dc = distanza dai confini (ml)

E' data dalla misura della distanza minima del filo di fabbricazione dell'edificio (*intendendosi per filo di fabbricazione, ai fini delle norme in tema di distanze, il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle gronde, delle pensiline, dei balconi aperti e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di metri 2,00*) ed il confine di proprietà prospiciente.

De = distanza tra edifici (ml)

E' data dalla misura della distanza minima tra ciascun fronte dell'edificio e la fronte dell'edificio prospiciente, compresi i balconi aperti, le pensiline ed altre analoghe opere aggettanti più di ml. 2,00, i porticati ed i loggiati.

VI = visuale libera (ml)

E' data dalla misura della distanza libera rispetto ad ogni parete finestrata di locali abitabili; la norma si applica anche quando, di due edifici prospettanti, anche uno solo presenti una parete finestrata.

Sp = superficie per urbanizzazioni (mq)

E' data dalla somma delle superfici minime prescritte da destinare ad urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte all'interno delle aree interessate dagli strumenti urbanistici esecutivi del Piano Regolatore Generale Comunale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le misure della densità territoriale (It) e fondiaria (If), dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf), della superficie utile lorda (Su), del rapporto di copertura (Rc), dell'altezza (H) sono da intendere come misure massime ammesse; quelle delle distanza dalle strade (Ds), dai confini (Dc) e dagli edifici (De) e delle superfici per urbanizzazioni (Sp) sono da intendere come misure minime prescritte.

Esse non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, che non comportino alterazioni dei volumi, né aumenti delle superfici utili esistenti.

Articolo 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie sulla quale si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi per l'arco di validità temporale del Piano, restando invece utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate.

Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o trasferimento di proprietà.

Articolo 1.2.4. - Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alla domanda di licenza d'uso,
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nella planimetria di Piano,
- in caso di incertezza od imprecisione, si procede alla valutazione della destinazione d'uso con criteri analogici con riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

Edifici esistenti costituenti volume:

- sono quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, con strutture portanti o con tamponamenti continui aventi caratteristiche di stabilità e che risultano solidali alla struttura portante ed eseguiti con materiali e caratteristiche costruttive adeguate alla destinazione d'uso del fabbricato.

Unità immobiliare:

- è un immobile, una parte di immobile od un complesso di immobili, che, nello stato in cui si trova, è di per se stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

Unità locale:

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

Nucleo familiare:

- è quello che risulta registrato come tale presso l'Ufficio Anagrafico Comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

Abitante insediabile:

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

TITOLO II° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO
--

Art . 2.0.1. - Generalità

Per tipo di intervento di cui al presente titolo si intende tutto quanto costituisca modifica dello stato di fatto del territorio comunale in tutte le possibili forme attraverso le quali possa esplicarsi la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e quindi: l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali l'alterazione delle caratteristiche del luogo.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti negli articoli seguenti, la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano e per i singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III - Classificazione degli usi del suolo.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente titolo, comporta la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuale rimozione di edifici, costruzioni, manufatti, accumuli di materiale ecc., e la sistemazione di tutto quanto sia sconsiderato dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia in contrasto con gli interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione ogni ulteriore intervento deve tenere conto della necessità di sostituire quei materiali di finitura che appaiono fortemente ed immotivatamente in contrasto con i materiali predominanti all'intorno e di eliminare quei manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

CAPO I° - classificazione dei tipi di intervento di carattere edilizio**Articolo 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni abitative, esaltando gli aspetti architettonici ed edilizi significativi ed eliminando quegli aspetti di contrasto ambientale.

Specificatamente, per quanto riguarda il patrimonio edilizio di antica formazione, è fatto divieto di:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi, ecc.;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi pubblici, fontane, recinzioni della tradizione locale, ecc.;

E' fatto invece obbligo di:

Norme Tecniche di Attuazione

- eliminare i manufatti di successiva edificazione che costituiscono elemento di forte antagonismo con le caratteristiche architettoniche dell'edificio o con gli aspetti ambientali del contesto;
- sostituire quei materiali di finitura che appaiono in contrasto con i materiali preesistenti e con i materiali predominanti all'intorno.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione ogni ulteriore intervento deve tenere conto della necessità di sostituire quei materiali di finitura che appaiono fortemente ed immotivatamente in contrasto con i materiali predominanti all'intorno e di eliminare quei manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Per gli interventi di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale valgono le seguenti definizioni di cui alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984, per quanto riguarda gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Articolo 2.1.2. Manutenzione ordinaria (MO)

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari (intendendosi per caratteri originari quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati), né aggiungere nuovi elementi.

Sono ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando cioè tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

In tale caso si rende necessario effettuare la verifica di conformità alla normativa edilizia.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per **opere di manutenzione ordinaria**.

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della

tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nella parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino l'alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per quanto omesso od in contrasto, si intendono richiamati i contenuti della Circolare 5/SG/URB del 27.04.1984.

Articolo 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento di destinazione d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici, sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificare la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e costituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti e l'installazione o l'integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Norme Tecniche di Attuazione

Inoltre sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempreché che non comportino aumento delle superfici utili o di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento delle superfici utili destinate all'attività produttiva o commerciale

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali, sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli articoli seguenti relativi alle varie aree urbanistiche di PRG, definiranno le prescrizioni inerenti a caratteristiche, tecniche, materiali e colori da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale, anche individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1957.

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette e dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile, si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico, è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi assentiti nei tre anni precedenti.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici **opere di manutenzione straordinaria.**

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNI.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al successivo punto, e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finitura delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto omissso od in contrasto, si intendono richiamati i contenuti della Circolare 5/SG/URB del 27.04.1984.

Articolo 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'articolo 24, 4° comma, lett. a), della L.R. n. 57/1977, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono

prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

E' necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, gli altri al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.

Si distinguono pertanto tipi di intervento:

Il **risanamento conservativo**, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato articolo 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici, ovvero l'esigenza d'uso, rendano necessarie modificazioni e integrazioni all'organismo edilizio.

Il restauro conservativo finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il **restauro conservativo** è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturino il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione.

Le possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico saranno puntualmente normate negli articoli seguenti relativi alle varie aree urbanistiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione (sempreché ammessa dalle varie norme di zona), sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Possono essere assoggettati ad interventi di risanamento conservativo anche gli eventuali manufatti individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, come beni culturali ed ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettoniche ed ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per gli interventi di **risanamento conservativo**.

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio

ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con il carattere dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimentazioni, affreschi, ecc. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali ad eccezione della realizzazione o dell'eliminazione di aperture sui muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con il carattere dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti capoversi.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per gli interventi di **restauro conservativo**.

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento ed i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNI.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenute il posizionamento ed i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimentazioni, affreschi, ecc. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, nonché l'apertura o chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e le suddivisioni di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né alterare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti capoversi.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Per quanto omissso od in contrasto, si intendono richiamati i contenuti della Circolare 5/SG/URB del 27.04.1984.

Articolo 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia.

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (LR 25/77, articolo 13)

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti, attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

La possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare, alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Tra le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse all'intervento di ristrutturazione edilizia, sono da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici, che non costituiscano aumento del carico urbanistico e nel rispetto dei parametri delle varie zone di piano.

Al fine quindi di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - **ristrutturazione edilizia di tipo A** - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - **ristrutturazione edilizia di tipo B** - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La ristrutturazione edilizia di tipo A è quindi prevista quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

La ristrutturazione edilizia di tipo B è invece prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio, ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati a diversi usi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con quella di zona e con i caratteri strutturali degli edifici.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda di concessione deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista e la concessione deve essere riferita ad entrambi gli interventi.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per gli interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo A**.

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di finitura, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, se non espressamente vietata dalle norme di zona.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNI.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento dei tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per gli interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo B**.

FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di finitura, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNI.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE (tinteggiatura intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Per quanto omissso od in contrasto, si intendono richiamati i contenuti della Circolare 5/SG/URB del 27.04.1984.

Articolo 2.1.6. - Demolizione.

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.

Qualora gli interventi di demolizione *siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati*, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario e soggetto ad un unico atto autorizzativo. (vedi art. 2.1.7. "nuova costruzione").

Viceversa gli interventi di *sola demolizione* che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino edifici sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi nn. 1089/1939 e 1497/1939.

Per quanto omissso od in contrasto, si intendono richiamati i contenuti della Circolare 5/SG/URB del 27.04.1984.

Articolo 2.1.7. - Interventi di nuova edificazione.

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di *nuovi edifici o manufatti* su aree libere, sia gli interventi volti ad *aumentare la volumetria* degli edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di **nuova costruzione** di edifici e manufatti, sia quelli di **ampliamento e sopraelevazione** di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui ai precedenti articoli, in quanto determinano in misura più rilevante trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati.

Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici ed alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

a) nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate), ovvero di manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le prescrizioni previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per i vari tipi di zone urbanistiche.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le *ricostruzioni* di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi, ove non espressamente citato nelle norme di zona, dovranno essere realizzati con le stesse prescrizioni edilizie ed urbanistiche degli interventi di nuova costruzione.

b) ampliamento

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva, qualora esigenze tecniche o di sicurezza degli impianti lo richiedano, l'ampliamento potrà essere realizzato staccato dal corpo di fabbricato principale.

c) sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Per quanto omissis od in contrasto, si intendono richiamati i contenuti della Circolare 5/SG/URB del 27.04.1984.

Per tutti i tipi di intervento di cui al presente articolo, qualora debbano venire realizzati in aree definite nella relazione geologica e nella carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico:

- 6) ~~di classe 1 – per ogni intervento che comporti modificazione del suolo su aree superiori a 500 mq e/o volumi di scavo superiori a 200 mc, dovranno essere corredate da relazione geologica~~
- 7) di classe 2 – subordinati alla predisposizione di relazione geologica comprendente:
 - 8) esame geologico dell'area, estesa ad un intorno adeguato
 - 9) caratterizzazione geotecnica dei terreni e la verifica di stabilità dei versanti
 - 10) indicazione delle eventuali opere della stabilizzazione dei versanti, alla regimentazione idrica, alla protezione della falda ed al recupero della vegetazione
- 11) di classe 3 - ogni intervento dovrà essere corredato da indagine geologica comprendente:
 - 12) esame geologico dell'area, estesa ad un intorno adeguato
 - 13) caratterizzazione geotecnica dei terreni e la verifica di stabilità dei versanti
 - 14) indicazione delle eventuali opere della stabilizzazione dei versanti, alla regimentazione idrica, alla protezione della falda ed al recupero della vegetazione

Articolo 2.1.8. - Mutamento di destinazione d'uso.

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree o edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'articolo 48, 1° comma della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, è subordinato al rilascio di concessione.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento della destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio

E' considerato mutamento della destinazione d'uso anche quand'esso avviene per singole parti di un medesimo edificio.

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 48 della Legge Regionale 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni in ordine all'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso senza né autorizzazione, né concessione edilizia per unità immobiliari inferiori ai 700 mc., ciò è ritenuto compatibile alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia tra quelle proprie ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale per l'area ed alle specifiche condizioni previste,
- che ai fini dell'installazione della nuova destinazione d'uso non siano compiute opere edilizie, con eccezione di quelle di manutenzione ordinaria,
- che la nuova destinazione d'uso non comporti attività ed usi per i quali la vigente legislazione preveda l'osservanza di specifiche norme di sicurezza o di igiene e salute pubblica.

Nei casi in cui non si verificano contemporaneamente tutte le condizioni sopra esposte, il mutamento della destinazione d'uso non è ammesso senza autorizzazione o concessione.

La destinazione d'uso degli immobili, manufatti e suolo deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento.

Per quanto omissso od in contrasto, si intendono richiamati i contenuti della Circolare 5/SG/URB del 27.04.1984.

Articolo 2.1.9. - Coltivazione di cave.

L'apertura di cave, la eventuale riattivazione di quelle inattive e la coltivazione di quelle già attive è disciplinata dalla legislazione regionale in materia (LR 22.11.1978, n. 69 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli interventi di cui alla presente lettera sono soggetti a concessione edilizia ai sensi degli articoli 5 e 10 della Legge 28.01.1977, n. 10 e dell'articolo 55 della Legge Regionale 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 2.1.10.- Recinzioni ed insegne.

Norme Tecniche di Attuazione

Le recinzioni di aree pertinenti ad edifici residenziali e non, possono essere realizzate, a seconda delle specifiche zone urbanistiche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a. nei nuclei di antica formazione

L'eventuale formazione di nuove recinzioni può essere consentita limitatamente ai tratti di confine delle proprietà su strade, piazze e spazi pubblici e compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali esistenti; è vietata la formazione di recinzioni di qualsiasi tipo a confine tra proprietà private all'interno dei cortili.

Le nuove recinzioni di cui sopra dovranno uniformarsi per altezza, materiali e finiture a quelle significativamente preesistenti nel sito.

Gli accessi carrai potranno essere realizzati sul filo interno delle recinzioni stesse e dovranno essere obbligatoriamente automatizzati.

Si richiama comunque quanto fissato al successivo art. 3.2.1, punto 6), ultimo comma.

b. nelle aree residenziali a capacità insediativa invariata, di completamento e di nuovo impianto ed altre assimilabili, interne alla perimetrazione di cui alla Legge 30.04.1992, n. 285, DPR 16.12.1992, n. 495 e DPR 26.04.1993, n. 147.

Le nuove recinzioni dovranno avere un allineamento costante arretrato di ml. 1,50 dal ciglio della strada esistente o prevista dalle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale, qualora sia prevista una modificazione del tracciato stradale ed avere un'altezza massima di ml. 2,50 dal piano di campagna, di cui ml. 1,00 costituito da zoccolo in pietra, calcestruzzo o di altra natura, e ml. 1,50 costituito da cancellata a giorno.

In sede di Commissione Edilizia, qualora esistano allineamenti consolidati e qualora il lotto da recintare abbia fronte inferiore a ml. 40 *e ne costituisca tratto minoritario*, potrà essere consentito l'allineamento della recinzione a quelle preesistenti.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di ml. 5,00 dal ciglio della strada esistente o prevista dalle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale, qualora sia prevista una modificazione del tracciato stradale ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

Nei casi di strade poste su pendio con muri di contenimento a monte, aventi altezza media superiore a ml. 1,00, le recinzioni potranno, in deroga ai precedenti punti, essere poste sulla testata del muro.

c. nelle aree a destinazione produttiva comunque interne alla perimetrazione di cui alla Legge 30.04.1992, n. 285, DPR 16.12.1992, n. 495 e DPR 26.04.1993, n. 147.

Le nuove recinzioni dovranno avere un allineamento costante arretrato di ml. 1,50 dal ciglio della strada esistente o prevista dalle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale, qualora sia prevista una modificazione del tracciato stradale ed avere un'altezza massima di ml. 2,50 dal piano di campagna, di cui ml. 1,00 costituito da zoccolo in pietra, calcestruzzo o di altra natura, e ml. 1,50 costituito da cancellata a giorno.

E' ammessa la costruzione di recinzioni cieche, sempre aventi altezza massima di ml. 2,50, esclusivamente lungo i confini opposti alle aree pubbliche o di uso pubblico.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di ml. 5,00 dal ciglio della strada esistente o prevista dalle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale, qualora sia prevista una modificazione del tracciato stradale ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

d. nelle aree a destinazione agricola

In tutte le aree a destinazione agricola possono essere realizzate esclusivamente delimitazioni di proprietà, costituite da rete metallica avente un'altezza massima di ml. 2,00, comunque arretrata di ml. 1,50 dal ciglio della strada esistente o prevista dalle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale, qualora sia prevista una modificazione del tracciato stradale.

Le recinzioni delle aree strettamente di pertinenza degli edifici residenziali rurali in zona agricola, seguono le disposizioni di cui alla lettera b) del presente capoverso.

Nei casi di strade poste su pendio con muri di contenimento a monte, aventi altezza media superiore a ml. 1,00, le recinzioni potranno, in deroga ai precedenti punti, essere poste sulla testata del muro.

Articolo 2.1.11.- Muri di contenimento.

I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il vincolo del mantenimento delle caratteristiche originarie; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso comunque il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parete esterna visibile mantenga l'aspetto del muro a secco.

In caso di nuova costruzione di muri di contenimento in aree ove sono presenti muri a secco, è fatto obbligo di utilizzare muri in pietrame locale a vista.

La realizzazione di nuovi muri di contenimento è ammessa quando il dislivello tra i terreni è superiore a ml. 1,00.

Essi non potranno comunque avere altezza superiore a m. 2,00.

Nel caso in cui il dislivello tra i terreni sia superiore a ml. 2,00 dovranno essere previsti terrazzamenti aventi profondità non inferiore a ml. 0,70.

Per gli arretramenti dalle strade, valgono le medesime disposizioni previste per le recinzioni.

Articolo 2.1.12.- Fabbricati accessori alla residenza.

Ai fini dell'applicazione della presente disposizione, si intendono come fabbricati accessori alla residenza le autorimesse al servizio di unità residenziali ed i ricoveri di attrezzi da giardinaggio o simili.

I fabbricati di cui sopra, destinati a recepire i bisogni collaterali all'attività residenziale, se contenuti entro i limiti prescritti dai successivi capoversi, non costituiscono volumetria (V), ma solo superficie coperta (Sc).

I fabbricati eccedenti tali limiti, vengono totalmente computati anche come volume.

Le prescrizioni da osservare per l'edificazione delle costruzioni di cui sopra, sono le seguenti:

a) autorimesse

se fuori terra, la dimensione di ciascuna autorimessa, non potrà superare i **30,00 mq.** di superficie utile netta (Sun) per ogni unità alloggio dell'edificio principale, per un'altezza all'intradosso non superiore a ml. 2,50 e comunque non superiore a ml. 3,00 misurati nel punto più alto dell'estradosso.

Complessivamente la superficie dell'autorimessa, sommata a quella dei fabbricati di cui alla successiva lettera b) del presente articolo , non potrà superare i 40,00 mq. di Sun.

Se interrate totalmente o parzialmente, la dimensione di ciascuna autorimessa, non potrà superare i 50,00 mq. di superficie utile netta (Sun) per ogni unità alloggio dell'edificio principale; l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a ml. 0,70 dal piano di campagna e dovrà essere obbligatoriamente sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile dalle restanti aree di pertinenza dell'edificio principale.

Le autorimesse dovranno essere costruite in muratura, con esclusione di lamiere e le loro caratteristiche architettoniche, nonché i materiali utilizzati dovranno adeguarsi al contesto ambientale circostante

Non è ammessa la previsione di accessi diretti alle nuove autorimesse dalle strade pubbliche. Tali accessi devono pertanto prospettare su spazi interni, oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche pari a quello previsto dagli accessi carrai per ogni singola zona urbanistica di Piano Regolatore Generale Comunale.

b) ricoveri di attrezzi da giardinaggio o simili.

La dimensione massima del fabbricato non potrà superare i 15,00 mq. di superficie utile netta (Sun) e dovrà avere un'altezza all'intradosso non superiore a ml. 2,50 e comunque non superiore a ml. 3,00 misurati nel punto più alto dell'estradosso.

Le nuove costruzioni dovranno essere di semplice fattura e dovranno adeguarsi alle caratteristiche tipologiche e formali prendendo spunto dalle schede allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, contenenti i criteri indicativi di Piano.

c) locali per attrezzature tecnologiche al servizio della residenza.

Nella aree di pertinenza degli edifici residenziali, con l'esclusione dei centri storici, è ammessa la costruzione di locali destinati a contenere servizi tecnologici, quali locali macchine per ascensori, contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, centrali termiche, ecc, nella dimensione strettamente

necessaria a contenere il servizio tecnologico a cui lo stesso è destinato, senza costituire volume o superficie coperta.

Articolo 2.1.13.- Modificazione del suolo.

Ogni intervento di modificazione dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del suolo.

Ogni intervento di cui alle lettere precedenti comporta l'obbligo della sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo.

Negli interventi a carattere edilizio ed urbanistico è fatto divieto di eseguire consistenti modificazioni della linea del suolo originaria.

CAPO II° - classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico.

Articolo 2.2.1. - Ristrutturazione Urbanistica.

"Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (art. 13, comma 3, lettera e), LR 56/77).

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico di dettaglio, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente mediante gli interventi descritti al precedente TITOLO 1.

La ristrutturazione urbanistica è ammessa nelle aree indicate nelle tavole di PRG come ricadenti sotto tale disciplina, solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'articolo 5.1.2 seguente.

Articolo 2.2.2 - Completamento.

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici" (articolo 13, comma 3, lettera f), LR 56/77).

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie sia la modifica della destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Tale tipo di intervento è realizzabile attraverso intervento edilizio diretto (articolo 5.1.3 seguente).

Articolo 2.2.3 - Nuovo Impianto (NI).

"Gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche"

Connaturato all'intervento edilizio vi sono sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie sia la modifica della destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Gli interventi di nuovo impianto, ove individuati in cartografia, sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di cui all'articolo 5.1.2 seguente.

TITOLO III° CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO
--

Articolo 3.0.1. - Generalità.

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

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici od edilizi ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al TITOLO II° precedente.

Le principali classi di uso di suolo fissate nel Piano sono:

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

Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso esposte negli articoli seguenti.

CAPO I° - usi pubblici.**Articolo 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.**

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standard di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, sono graficamente illustrate negli elaborati di Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

Le destinazioni previste sono le seguenti:

a - per gli insediamenti residenziali:

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

aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia; in carenza di esse la superficie coperta non potrà di norma essere

superiore al 50% della superficie di pertinenza; in ogni caso dovranno essere rispettate le distanze dagli edifici e dalle strade stabilite nei DD.MM. 1404 e 1444 del 1968 e dalla Legge 30.04.1992, n. 285 e relativi regolamenti attuativi di cui ai DPR 16.12.1992, n. 495 e DPR 26.04.1993, n. 147.

In tali aree possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti o Associazioni di interesse pubblico anche attrezzature per il tempo libero, per lo spettacolo e manifestazioni, tramite concessione in diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Aree a parco per il gioco e lo sport, destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; è ammesso l'intervento di Enti o Associazioni di interesse pubblico per la realizzazione di attrezzature di utilizzo collettivo, come nel caso di cui al capoverso precedente; analogamente ed alle stesse condizioni sono ammessi modesti interventi (quali chioschi, locali di ristoro e simili) anche da parte di singoli privati.

Aree per parcheggi, destinate alla creazione di posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive; in tale secondo caso deve venire stipulata apposita convenzione con il Comune che contempli le modalità di utilizzazione degli immobili realizzati e le concessioni dei medesimi allo scadere della convenzione.

b - per gli insediamenti produttivi:

Il Piano individua cartograficamente le aree per le attrezzature al servizio degli *insediamenti produttivi esistenti*, di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 26 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, destinandole a parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Per quanto riguarda le aree funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto (totalmente localizzati nell'area P.I.P.), esse sono state reperite dallo strumento urbanistico esecutivo stesso, con le modalità e le destinazioni in esso leggibili e secondo le prescrizioni di cui all'articolo 21, punto 2) della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

c - per gli insediamenti direzionali e commerciali:

Il Piano non prevede aree a destinazione commerciale e direzionale.

Qualora, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, vengano previste superfici utili con tali destinazioni, le aree per le attrezzature al servizio di tali destinazioni dovranno essere reperite all'interno del Strumento Urbanistico Esecutivo stesso, con le modalità e le destinazioni previste dall'articolo 21, punto 3) della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre a quelle stabilite dalle norme di zona.

Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 3.1.2. - Aree per impianti urbani.

Il Piano individua tra tali tipi di aree, quelle cimiteriali.

Ulteriori esigenze di insediamento di aree per impianti urbani diversi (quali impianti tecnici realizzati da Enti Pubblici - ENEL, TELECOM, ecc.) o impianti di depurazione, potranno essere autorizzati in deroga alle destinazioni delle aree, nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e secondo i parametri edilizi e normativi stabiliti dalle Leggi del settore.

Articolo 3.1.3. - Aree per la viabilità.

Il Piano individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto, secondo la classificazione di cui al Nuovo Codice della Strada ed ai relativi regolamenti attuativi (Legge 30.04.1992, n. 285, DPR 16.12.1992, n. 495 e DPR 26.04.1993, n. 147), come segue:

strade C: strade urbane secondarie (S.P. della Cremosina e S.P. della sponda occidentale del Lago d'Orta) *“strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine”*, individuate con la lettera **C** sulla tavola 3.b;

strade E: strade urbane di quartiere (tutte le strade provinciali interne al perimetro degli abitati) *“strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine e marciapiedi”*, individuate con la lettera **E** sulla tavola 3.b;

strade F: strade locali (tutte le altre strade comunali e vicinali, salvo diversa indicazione specifica sulle tavole di Piano) *“strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata, non facente parte degli altri tipi di strade”*.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali (articolo 2.10 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione), gli allineamenti per le recinzioni e per la edificazione, secondo il seguente prospetto redatto sulla base del citato Nuovo Codice della Strada ed ai relativi regolamenti attuativi.

a	b	c	d	Centro Storico		interne perimetraz.		esterne perimetraz.	
				edificazione	recinzioni	edificazione	recinzioni	edificazione	recinzioni
C	7,50	2	1,50	allineamento	allineamento	7,50	1,50	10,00	3,00
E	6,00	2	1,50	allineamento	allineamento	5,00	1,50	10,00	3,00
F	4,50	2	1,50	allineamento	allineamento	5,00	1,50	10,00	3,00

a = classificazione tipo di strada

b = larghezza della carreggiata stradale

c = numero delle corsie

d = larghezza della banchina o del marciapiede

Le distanze di cui alla precedente tabella si intendono riferite alla ciglio stradale della strada di Piano.

Le planimetria di Piano individuano e classificano i tipi di strade ad eccezione di quelle all'interno dei Centri Storici e di quelle di uso rurale nei tratti esterni al territorio urbano ed agli insediamenti non agricoli previsti nel territorio extraurbano, **la cui sezione netta, nel caso di edificazione di qualsiasi manufatto, non potrà essere inferiore a ml. 4,50.**

I nuovi tracciati indicati nel Piano Regolatore Comunale potranno subire variazioni in sede di progettazione esecutiva, così come le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada saranno definiti in tale sede, senza per questo dovere comportare varianti di Piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno essere non acquisite, ma resteranno comunque inedificabili.

In sede di Piano di Settore potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o marciapiede, a cura del proprietario frontista; tale impegno è connaturato alla richiesta di concessione edilizia o alla denuncia di inizio attività (ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 495/96 e successive modificazioni e conversioni in Legge) per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

In sede di Commissione Edilizia, **qualora esistano allineamenti consolidati e qualora il lotto da recintare abbia fronte inferiore a ml. 40 e ne costituisca tratto minoritario**, potrà essere consentito l'allineamento della recinzione a quelle preesistenti.

Gli arretramenti delle recinzioni previsti nella precedente tabella non sono richiesti qualora a lato della strada esistano muri di contenimento di altezza media superiore a ml. 1,50, **ai quali la recinzione potrà allinearsi.**

CAPO II° - usi residenziali.

Articolo 3.2.1. - Centri storici.

1) *oggetto dell'area.*

Ai sensi dell'articolo 24 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano Regolatore Comunale individua due agglomerati urbani (nel capoluogo e nella frazione Prerro) ed il complesso edilizio della chiesa parrocchiale del capoluogo, che, per il loro interesse storico-ambientale e per il valore documentale del tessuto edilizio e di alcune tipologie edilizie caratteristiche della tradizione locale, richiedono una normativa attenta alla salvaguardia di tali valori e mirata al recupero funzionale degli edifici, delle aree di pertinenza [e dei manufatti significativi](#).

Le planimetrie di Piano Regolatore Comunale contengono la delimitazione dei centri storici sviluppati sulla tavola 3c, all'interno della quale sono individuati i singoli edifici e le relative aree di pertinenza, classificati secondo il loro valore storico ambientale, sulla base del quale sono individuati i tipi di intervento ammessi ed indicati al successivo capoverso 3).

2) *Destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.*

- destinazioni proprie:

residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi da giardinaggio, laboratori domestici, ecc.), servizi sociali,

attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo,

attività culturali e sociali,

commercio al dettaglio e pubblici esercizi,

[studi professionali](#),

attrezzature turistico-ricettive.

- destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:

edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale.

- destinazioni in contrasto:

l'artigianato di produzione, per il quale se ne ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva, [che non vengano fatti interventi edilizi \(esclusi quelli di adeguamento alle leggi sanitarie e di sicurezza del lavoro\)](#) e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizie ed il [Servizio Sanitario competente](#).

[allevamenti di animali e stalle](#).

3) *Tipi di intervento ammessi.*

Norme Tecniche di Attuazione

Gli edifici e le aree di pertinenza presenti all'interno dei Centri Storici sono stati classificati come segue:

- a) edifici e relative aree di pertinenza di elevato valore storico-ambientale;
- b) edifici e relative aree di pertinenza ove sono presenti tipologie e materiali costruttivi caratteristici del luogo;
- c) edifici e relative aree di pertinenza che conservano nel loro impianto generale caratteristiche tipiche del luogo e che hanno subito in epoca recente interventi contrastanti con tali caratteri;
- d) edifici e relative aree di pertinenza di costruzione recente, realizzati con tipologie e materiali costruttivi in contrasto con le caratteristiche tipiche del luogo ed edifici in avanzato stato di degrado per i quali non risulta possibile il recupero edilizio.

Gli interventi ammessi per le diverse categorie sono i seguenti:

tipo a: [Manutenzione ordinaria](#),
[Manutenzione straordinaria](#),
Restauro conservativo.

tipo b: Manutenzione ordinaria,
Manutenzione straordinaria,
Restauro conservativo,
Risanamento conservativo.

tipo c: Manutenzione ordinaria,
Manutenzione straordinaria,
Restauro conservativo,
Risanamento conservativo,
Ristrutturazione edilizia di tipo A.

tipo d: Manutenzione ordinaria,
Manutenzione straordinaria,
Restauro conservativo,
Risanamento conservativo,
Ristrutturazione edilizia di tipo A,
Demolizione con o senza ricostruzione,
[Ampliamenti, con i limiti specificati al successivo punto 5\).](#)

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'articolo 2.0.1.; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute nell'articolo 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato dei luoghi.

4) *modalità di intervento.*

denuncia di inizio attività

autorizzazione edilizia,

concessione edilizia

Piani di Recupero (art. 41/b Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni) di iniziativa pubblica o privata, che dovranno rispettare i tipi di intervento di cui al precedente punto 3 per ogni singola categoria di edificio; sono fatti salvi i disposti di cui al VI° comma

dell'articolo 17 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni per gli edifici di tipo c) e d).

5) *parametri.*

La densità fondiaria massima è pari all'esistente.

Sono consentiti modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, pari al 5% **massimo** del volume esistente sino ad un massimo di 150 mc.

Dovranno essere mantenuti gli esistenti allineamenti stradali.

Per ogni altro parametro valgono le norme contenute nel libro III° del Codice Civile.

6) *disposizioni particolari.*

Nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, tranne che per i servizi sociali, le opere pubbliche e le autorimesse conformi ai disposti di cui all'articolo 2.1.12. lettera a), nel qual caso dovranno conformarsi tipologicamente al contesto ambientale circostante ed utilizzare materiali aderenti alla tradizione.

Agli accessi carrai, in relazione al livello di rischio relativo all'immissione dei veicoli sulla pubblica viabilità, potranno essere imposti, in sede di Commissione Edilizia, arretramenti o differenti posizionamenti.

Articolo 3.2.2. - Aree edificate.

1) *oggetto dell'area.*

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione.

Trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri ed alle forme di intervento urbano di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il Piano si propone l'utilizzazione degli insediamenti mediante interventi di manutenzione, conservazione e ristrutturazione edilizia con eventuali ampliamenti.

Nel contempo non consente nuove costruzioni residenziali, al fine di non aggravare le condizioni ambientali ed il carico urbanistico.

2) *Destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.*

- destinazioni proprie:

residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi da giardinaggio, laboratori domestici, ecc.),

servizi sociali,

attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo,

attività culturali e sociali,
commercio al dettaglio e pubblici esercizi,
[studi professionali](#),
attrezzature turistico-ricettive.

- destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:

edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

- destinazioni in contrasto:

l'artigianato di produzione di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizie ed il [Servizio Sanitario competente](#).

[allevamenti di animali e stalle](#).

3) *Tipi di intervento ammessi.*

Manutenzione ordinaria,
Manutenzione straordinaria,
Restauro conservativo,
Risanamento conservativo,
Ristrutturazione edilizia di tipo A,
Ristrutturazione edilizia di tipo B,
Demolizione con o senza ricostruzione,
Ampliamento e/o sopraelevazione,

Nuova costruzione di fabbricati accessori di cui all'articolo 2.1.12.

Ristrutturazione urbanistica nell'ambito della quale, in aggiunta ai tipi di intervento sopraelencati, possono essere contemplate anche nuove costruzioni residenziali a seguito della preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nell'ambito degli interventi è da osservare in particolare quanto disposto dal III° comma dell'articolo 2.0.1.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati adibiti ad altro uso, purché autorizzati ed accatastati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'articolo 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) *modalità di intervento.*

denuncia di inizio attività

autorizzazione edilizia,

concessione edilizia,

ristrutturazione urbanistica, [da sottoporre a Strumento Urbanistico Esecutivo](#).

5) *parametri.*

a. Nel caso di intervento diretto:

la densità fondiaria **massima** è pari all'esistente con l'eventuale incremento "una tantum" differenziato per tipologia edilizia come segue:

- edifici uni/bifamiliari isolati o a schiera: 20% del volume **residenziale** esistente,
- edifici plurifamiliari sino a tre piani fuori terra: 10% del volume **residenziale** esistente,
- edifici plurifamiliari oltre i tre piani fuori terra: 5% del volume **residenziale** esistente da utilizzare **esclusivamente** per volumi tecnici o accessori.

In tutti i casi (ad eccezione degli edifici plurifamiliari oltre i tre piani fuori terra) è comunque consentito l'incremento di mq. 25 di superficie utile, ovvero di 75 mc. di volume per ogni unità immobiliare **residenziale**, anche se eccedono le percentuali di cui sopra.

Gli ampliamenti di cui sopra non sono in alcun modo applicabili nel caso di edifici classificati "ad elevato valore storico ambientale".

In tutti i casi l'altezza massima degli edifici, misurata ai sensi dell'articolo 1.2.2. non potrà essere superiore a ml. 10,50, salvo maggiori altezze preesistenti, per le quali non è possibile nessun incremento.

La distanza tra gli edifici, nel caso di ampliamenti, è fissata in ml. 10,00 o comunque, **in caso di distanze preesistenti inferiori**, non minore dell'esistente e sempre nel rispetto delle norme contenute in proposito nel libro III° del Codice Civile, al quale si rimanda per la definizione dei parametri non contenuti nelle presenti norme.

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti ed all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti, ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

Per gli edifici posti a meno di ml. 5,00 dai confini è consentita la sopraelevazione, all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto delle percentuali massime di ampliamento di cui sopra, purché la distanza fra le pareti finestrate dei locali di abitazione della sopraelevazione e le pareti antistanti non sia inferiore a ml. 10,00 e purché l'altezza dell'edificio, comprensiva della sopraelevazione, non risulti superiore a ml. 10,50.

b. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Urbanistica, da sottoporre a Strumento Urbanistico Esecutivo, si applicano i seguenti parametri:

IT = indice territoriale = 1,00 mc/mq

IF = indice fondiario = 1,50 mc/mq

Norme Tecniche di Attuazione

H = altezza massima = 10,50 ml o pari alla maggiore altezza preesistente.

Rc = rapporto di copertura = 50 %

De = distanza tra edifici = 10,00 ml.

Dc = distanza dai confini = 5,00 ml.

Per tutti gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile.

Ogni intervento, che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà prevedere una dotazione di parcheggi veicolari ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc.

Articolo 3.2.3. - Aree di completamento.*1) oggetto dell'area.*

Aree consistenti in piccole porzioni residue di territorio inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione; obiettivo del Piano è il loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.

- destinazioni proprie:

residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi da giardinaggio, laboratori domestici, ecc.), servizi sociali,

attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo,

attività culturali e sociali,

commercio al dettaglio e pubblici esercizi,

[studi professionali](#),

attrezzature turistico-ricettive.

- destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:

edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

- destinazioni in contrasto:

l'artigianato di produzione di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizie ed il [Servizio Sanitario competente](#).

[allevamenti di animali e stalle](#).

3) Tipi di intervento ammessi.

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e di fabbricati accessori alla residenza.

4) *Modalità di intervento.*

Autorizzazione,

Concessione edilizia semplice o convenzionata.

5) *Parametri.*

IF = indice fondiario = 1,50 mc/mq

H = altezza massima = 10,50 ml.

Rc = rapporto di copertura = 50 %

De = distanza tra edifici = 10,00 ml.

Dc = distanza dai confini = 5,00 ml.

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti ed all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti, ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

Ogni intervento, che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà prevedere una dotazione di parcheggi veicolari ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc.

Articolo 3.2.4. - Aree di nuovo insediamento.

1) *Oggetto dell'area.*

Aree non edificate esterne agli insediamenti od ai margini di essi anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione, ma con previsione in merito, oppure interne agli insediamenti e che si configurano quali aree aggiuntive ad essi, oggetto di nuovi impianti residenziali.

2) *Destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.*

- destinazioni proprie:

residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi da giardinaggio, laboratori domestici, ecc.), servizi sociali,

attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo,

attività culturali e sociali,

commercio al dettaglio e pubblici esercizi,

[studi professionali.](#)

- destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

Norme Tecniche di Attuazione

- destinazioni in contrasto:

l'artigianato di produzione di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizie ed il [Servizio Sanitario competente](#).

[allevamenti di animali e stalle](#).

2) *Tipi di intervento*.

Nuove edificazioni di fabbricati a destinazione residenziale e di fabbricati accessori per la residenza;

4) *Modalità di intervento*.

Concessione semplice o convenzionata, per gli interventi sui fabbricati esistenti.

Strumenti Urbanistici Esecutivi:

- a - P.E.E.P (L. 167/62, L. 457/78 e art 41 LR 56/77)
- b - Piani Particolareggiati (articoli 38, 39 e 40 LR 56/77)
- c - PEC convenzionati di libera iniziativa (articolo 43 LR 56/77)
- d - PECO (articolo 44 LR 56/77).

Lo strumento esecutivo dovrà rispettare gli standard dell'articolo 21 della LR 56/77 e dovrà prevedere :

- a - le aree da dismettere ad usi pubblici parcheggi e verde
- b - le aree a verde privato
- c - viabilità interna avente larghezza netta di m 6,00
- d - spazio di manovra (solo per le strade cieche) avente diametro di ml. 12,00,
- c - parcheggi privati ai sensi della legge 122/89.

5) *Parametri*.

1) *In caso di interventi di cui alle precedenti lettere b), c) e d):*

IT	=	indice territoriale	=	0,80 mc/mq
IF	=	indice fondiario	=	1,00 mc/mq
H	=	altezza massima	=	10,50 ml.
Rc	=	rapporto di copertura	=	30 %
De	=	distanza tra pareti finestrate	=	10,00 ml.
Dc	=	distanza dai confini	=	5,00 ml.

2) *In caso di interventi di cui alla precedente lettera a) [Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare]:*

IT	=	indice territoriale	=	1,50 mc/mq
H	=	altezza massima	=	10,50 ml.

Norme Tecniche di Attuazione

Rc = rapporto di copertura = 50 %

De = distanza tra pareti finestrate = 10,00 ml.

Dc = distanza dai confini = 5,00 ml.

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti ed all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti, ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

La superficie minima per intervento tramite Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata dovrà essere estesa a tutto il lotto libero.

La superficie minima per intervento P.E.E.P. dovrà essere estesa non inferiore a mq. 5.000 di superficie **territoriale**.

CAPO III° - usi produttivi.

Articolo 3.3.1. - Aree ed impianti produttivi esistenti che si confermano.

1) *oggetto dell'area*

Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali od artigianali di varia dimensione; per essi si ammettono nel periodo di validità del Piano interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi a condizione dell'esistenza o della costruzione o del completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Piano suddivide tali aree in tre tipologie differenti (*aree per impianti produttivi esistenti di contenimento, aree per impianti produttivi esistenti sature, aree per impianti produttivi esistenti da ricollocare*), a seconda dell'ubicazione delle stesse rispetto all'abitato e ne disciplina in maniera differente gli interventi, perseguendo i seguenti obiettivi:

- non consentire nuovi insediamenti produttivi se non nell'area a ciò appositamente designata della Variante (Piano delle Aree per gli Insediamenti Produttivi),
- consentire modesti ampliamenti funzionali alle attività produttive esistenti ed ubicate in zona urbanisticamente omogenea, subordinando eventuali ampliamenti al reperimento delle aree a standard mediante strumento urbanistico esecutivo,
- incentivare la ricollocazione delle unità produttive esistenti in zone contermini o interne all'abitato.

2) *destinazioni d'uso proprie ammesse ed in contrasto.*

- destinazioni proprie:

impianti per attività produttive, industriali od artigianali non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti), uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;

- destinazioni ammesse:

impianti per attività non produttive che richiedano edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio [legato alla produzione](#), magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di due alloggi per ogni unità locale, delle dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni in contrasto:

le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e/o moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e del [Servizio Sanitario competente](#), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia.

Scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, od effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ed assoggettato ai disposti dell'articolo 53 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) *Tipi di intervento ammessi.*

Manutenzione ordinaria,
 Manutenzione straordinaria,
 Risanamento conservativo,
 Ristrutturazione edilizia di tipo A,
 Ristrutturazione edilizia di tipo B,
 Demolizione con o senza ricostruzione,
 Ampliamento e/o sopraelevazione.

Le residenze esistenti incluse nelle aree di cui al presente articolo, qualora non più utilizzate dal titolare dell'attività produttiva, dal custode, o da chi per ragioni di lavoro debba obbligatoriamente risiedervi, saranno soggette unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

4) *Modalità di intervento.*

Denuncia di inizio attività,
 Autorizzazione,
 Concessione edilizia.

5) *Parametri.*

a) **aree per impianti produttivi esistenti di contenimento.**

Ogni ampliamento superiore al 15% della Sc esistente, è subordinato alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva (Piani Esecutivi Convenzionati) che dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc =rapporto di copertura	=	50 %
Uf =utilizzo fondiaria	=	0,8 mq/mq
H =altezza massima	=	10,50 ml.
De =distanza tra edifici	=	10,00 ml. o in aderenza
Dc = distanza dai confini	=	5,00 ml. o a confine, nel caso di costruzioni in aderenza.

Aree a standard = 10% della St, delle quali il 50% dovrà essere destinata ad uso pubblico, esterna dalla recinzione.

L'eventuale monetizzazione, deliberata dalla Giunta Municipale, dovrà corrispondere in termini economici al costo reale dell'acquisizione del terreno avente lo stesso valore commerciale e della realizzazione delle opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi.

Nei casi di interventi di ampliamento non soggetti a Piano Esecutivo Convenzionato, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Norme Tecniche di Attuazione

H	=	altezza massima	=	10,50 ml.
De	=	distanza tra edifici	=	10,00 ml. o in aderenza
Dc	=	distanza dai confini	=	5,00 ml. o a confine, nel caso di costruzioni in aderenza.

Aree a standard = 10% della St, delle quali il 50% dovrà essere destinata ad uso pubblico, esterna dalla recinzione.

L'eventuale monetizzazione, deliberata dalla Giunta Municipale, dovrà corrispondere in termini economici al costo reale dell'acquisizione del terreno avente lo stesso valore commerciale e della realizzazione delle opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi.

Le edificazioni dovranno sempre distare non meno di ml. 10,00 dalle aree a destinazione residenziale.

Le residenze per il titolare e/o il custode sono ammesse solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq. 1.000.

Il volume di tali residenze non potrà comunque superare i 800 mc per ogni unità locale.

Gli impianti produttivi, in caso di interventi edilizi di ristrutturazione e/o di ampliamento, dovranno dotarsi di un'adeguata barriera per l'abbattimento dei livelli di rumore, costituita in via prioritaria da elementi di vegetazione arborea, tale che il livello di rumore residuo *rientri nei limiti stabiliti da specifiche leggi e/o normative di settore.*

b) aree per impianti produttivi esistenti sature.

In caso di ampliamento è consentito un incremento di superficie utile non superiore al 15 % della superficie utile esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc	=	rapporto di copertura	=	40 %
Uf	=	utilizzazione fondiaria	=	0,6 mq/mq
H	=	altezza massima	=	7,50 ml.
De	=	distanza tra edifici	=	10,00 ml. o in aderenza
Dc	=	distanza dai confini	=	5,00 ml. o a confine, nel caso di costruzioni in aderenza.

Sono ammesse costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti, ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti antistanti.

Aree a standard = 10% della St, delle quali il 50% dovrà essere destinata ad uso pubblico, esterna dalla recinzione.

L'eventuale monetizzazione, deliberata dalla Giunta Municipale, dovrà corrispondere in termini economici al costo reale dell'acquisizione del terreno avente lo stesso valore commerciale e della realizzazione delle opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi.

Norme Tecniche di Attuazione

Le edificazioni dovranno distare non meno di ml. 10,00 dalle aree a destinazione residenziale.

Le residenze per il titolare e/o il custode sono ammesse solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq. 500.

Il volume di tali residenze non potrà comunque superare i 450 mc per ogni unità locale.

Gli impianti produttivi, in caso di interventi edilizi di ristrutturazione e/o di ampliamento, dovranno dotarsi di un'adeguata barriera per l'abbattimento dei livelli di rumore, costituita in via prioritaria da elementi di vegetazione arborea, tale che il livello di rumore residuo non superi i 55 dB di giorno ed i 45 Db di notte.

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli impianti produttivi esistenti in tali aree urbanistiche, dalla attuale destinazione di tipo produttivo a quella residenziale, previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà prevedere il totale mutamento della destinazione d'uso nell'arco di validità dello stesso, eventualmente in lotti successivi, comunque dimensionati in maniera tale che il primo lotto dovrà prevedere il mutamento della destinazione non inferiore al 60% della Superficie Utile esistente.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

<i>IF</i>	<i>= indice fondiario</i>	<i>= 1,50 mc/mc</i>
<i>H</i>	<i>= altezza massima</i>	<i>= 10,50 ml. e comunque non superiore a quella esistente</i>
<i>Rc</i>	<i>= rapporto di copertura massimo</i>	<i>= 50%</i>
<i>De</i>	<i>= distanza tra edifici minima</i>	<i>= 10,00 ml.</i>
<i>Dc</i>	<i>= distanza dai confini minima</i>	<i>= 5,00 ml.</i>
<i>Aree a standard</i>		<i>= 25 mq/90 mc.</i>

In tali aree non è consentito l'insediamento di nuove attività produttive.

c) aree per impianti produttivi esistenti da ricollocare.

Non sono ammessi ampliamenti di Sc e/o di Su se non nel caso di dimostrata necessità di adeguamento a norme di sicurezza e/o igieniche e limitatamente a tali attrezzature.

Dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:

<i>H</i>	<i>= altezza massima</i>	<i>= 7,50 ml.</i>
<i>De</i>	<i>= distanza tra edifici</i>	<i>= 10,00 ml.</i>
<i>Dc</i>	<i>= distanza dai confini</i>	<i>= 5,00 ml.</i>

Aree a standard = 10% della St, delle quali il 50% dovrà essere destinata ad uso pubblico, esterna dalla recinzione.

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli impianti produttivi esistenti in tali aree urbanistiche, dalla attuale destinazione di tipo produttivo a quella residenziale, previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà prevedere il totale mutamento della destinazione d'uso nell'arco di validità dello stesso, eventualmente in lotti

Norme Tecniche di Attuazione

successivi, comunque dimensionati in maniera tale che il primo lotto dovrà prevedere il mutamento della destinazione non inferiore al 60% della Superficie Utile esistente.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

IF = indice fondiario = 1,50 mc/mc

H = altezza massima = 10,50 ml. e comunque non superiore a quella esistente

Rc = rapporto di copertura massimo = 50%

De = distanza tra edifici minima = 10,00 ml.

Dc = distanza dai confini minima = 5,00 ml.

Aree a standard = 25 mq/90 mc.

In tali aree non è consentito l'insediamento di nuove attività produttive.

- 6) Le previsioni urbanistiche contenute nei Piani Esecutivi Convenzionati vigenti, sono da considerarsi valide fino alla scadenza della relativa convezione, dopodiché valgono le disposizioni di cui al presente articolo.

Nella fattispecie i PEC vigenti seguono i seguenti parametri, in quanto comuni a tutti i pEC in essere:

H = altezza massima = 10,00 ml.

De = distanza tra edifici = 10,00 ml.

Dc = distanza dai confini = 5,00 ml.

Rc = rapporto di copertura = 50% della Sf

Area a parcheggio = 20% della St, di cui almeno ¼ destinata ad uso pubblico.

Articolo 3.3.2. - Aree per nuovi impianti produttivi .**1) oggetto dell'area.**

Si tratta delle aree individuate per il nuovo impianto di impianti produttivi, per le quali, premessa di utilizzo, è la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ed eventuali impianti tecnici atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento.

2) destinazioni d'uso proprie ammesse ed in contrasto.

- destinazioni proprie:

impianti per attività produttive, industriali od artigianali non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti), uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;

- destinazioni ammesse:

impianti per attività non produttive che richiedano edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio legato alla produzione, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di due alloggi per ogni unità locale, delle dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni in contrasto:

le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie ed ammesse;

4) Modalità di intervento.

Piano esecutivo di iniziativa pubblica (articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865 ed articolo 42 Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni), sottoposto al dettato dell'art. 20 della L.R. 14.12.98, n. 40, *che dovrà essere attuato a comparti omogenei stabiliti dall'allegato apposito cronoprogramma, che farà parte integrante degli elaborati costituenti il progetto urbanistico del PIP.*

Tali comparti dovranno saranno definiti in funzione della tempistica di realizzazione e del completamento funzionale delle opere di urbanizzazione, tenendo conto degli aspetti derivanti dalla realizzazione dell'arteria viaria di collegamento con la SS229.

Tutti gli accessi alle unità locali del PIP dovranno avvenire attraverso un reticolo viario di servizio che si innesterà nella viabilità principale in un unico punto individuato nella rotatoria indicata nella Tav. 3.b.

5) Parametri.

Ut = utilizzazione territoriale = 70 % massimo

Rc = rapporto di copertura = 50 % di Sf

H = altezza massima = 10,50 ml. salvo parti tecnologiche specifiche quali torrini per canne fumarie o torrette per montacarichi,

Norme Tecniche di Attuazione

De = distanza tra edifici = 10,00 ml. o in aderenza,

Dc = distanza dai confini = 5,00 ml. o a confine nel caso di costruzioni in aderenza.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà reperire al suo interno le aree a soddisfacimento degli standard urbanistici, secondo i disposti di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le residenze per il titolare e/o il custode sono ammesse solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla attività produttiva non sia inferiore a mq. 1.500.

Il volume di tali residenze non potrà comunque superare i 450 mc per ogni unità locale.

Nel caso di unità locali con superficie lorda superiore a mq **3.000** sono ammesse due abitazioni aventi le caratteristiche sopra riportate.

CAPO IV° - usi agricoli.

Articolo 3.4.1. - Generalità.

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obbiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'inefficienza delle unità produttive ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Inoltre è obbiettivo del Piano la conservazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli edifici e nella valorizzazione di materiali e tecnologie costruttive caratteristiche del luogo.

Articolo 3.4.2. - Aree a destinazione agricola.

1) oggetto dell'area.

Le aree a destinazione agricola sono suddivise nelle seguenti sottocategorie:

- ~~- E1: aree agricole marginali incolti produttivi ed abbandonati~~
- E2: aree a prato e prato/pascolo permanenti; aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole;
- E3: aree boscate, boschi cedui e fustaie;
- E4: aree a colture orticole e floricole o legnose specializzate.

2) destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.

Le destinazioni d'uso proprie delle aree sono quelle in atto, sia che presentino caratteristiche di spontaneità, sia che risultino dall'opera di coltivazione del suolo, comprese le opere infrastrutturali destinate allo svolgimento dell'attività agricola (stalle, silos, serre, abitazioni rurali ecc.);

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle insediate, comprese le attività residenziali esistenti alla data di adozione del Piano; il cambio di coltura con le relative attrezzature inerenti alla nuova attività, nell'ambito comunque delle sottocategorie individuate all'articolo 3.4.1 precedente;

L'insediamento di manufatti attinenti all'attività florovivaistica, la residenza temporanea tramite il riuso delle abitazioni rurali abbandonate, qualora sia dimostrato il non utilizzo a servizio dell'attività agricola.

3) tipi di intervento.

I tipi di intervento ammessi sono:

- a. Nuova edificazione di infrastrutture, strutture ed attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (solo nelle aree di tipo E1, E2 ed E4).

Norme Tecniche di Attuazione

- b. Nuova costruzione di abitazione rurale per i soggetti di cui al III° comma, lettera a) dell'articolo 25 Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni (solo nelle aree di tipo E2 ed E4).
- c. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione con o senza ricostruzioni dei fabbricati esistenti, per i soggetti di cui al III° comma, lettera a) dell'articolo 25 Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B dei fabbricati rurali dismessi ed abbandonati anche con cambio di destinazione d'uso a residenza temporanea (solo nelle aree di tipo E2, E3 ed E4). L'aumento di volumetria massimo ammesso è di mq 25,00 per ogni fabbricato.

4) *modalità di intervento.*

Gli interventi di cui al precedente punto 4 si operano mediante:

denuncia di inizio attività

autorizzazione edilizia,

concessione edilizia, la quale potrà risultare onerosa o gratuita, nel caso di interventi di cui al primo comma lettera a) articolo 9 Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le concessioni per gli interventi di nuova edificazione di residenze rurali sono rilasciate soltanto ai soggetti di cui al III° comma dell'articolo 25 Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree boscate E3 non è ammesso alcun intervento edilizio di nuova costruzione.

5) *Parametri.***Arece di tipo E1**

~~— per le attrezzature agricole:~~

~~— H = altezza massima = 10,00 ml.~~

~~— Dc = distanza dai confini = 5,00 ml.~~

~~— Rc = rapporto di copertura = 20% del lotto di pertinenza~~

~~— distanza dell'attrezzatura destinata ad allevamento animale da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal Piano)~~

~~— = 500 ml. per allevamento di suini~~

~~— = 100 ml. per ogni altro tipo di animale.~~

~~— distanza dell'attrezzatura destinata ad altro uso agricolo da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal Piano)~~

~~— = 25,00 ml.~~

~~— per le abitazioni rurali:~~

 Norme Tecniche di Attuazione

~~If = indice fondiario = ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni con un massimo di mc. 500 per azienda.~~

~~Dc= distanza dai confini = 5,00 ml~~

~~distanza tra abitazioni rurali ed attrezzature destinate all'allevamento di animali = 20,00 ml. salvo preesistenza.~~

Aree di tipo E2

- per le attrezzature agricole:

H = altezza massima = 10,00 ml.

Dc= distanza dai confini = 5,00 ml.

Rc= rapporto di copertura = 20% del lotto di pertinenza

distanza dell'attrezzatura destinata ad allevamento animale da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal Piano)

= 500 ml. per allevamento di suini

= 100 ml. per ogni altro tipo di animale.

distanza dell'attrezzatura destinata ad altro uso agricolo da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal Piano)

= 25,00 ml.

- per le abitazioni rurali:

If = indice fondiario = ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni con un massimo di mc. 500 per azienda.

Dc= distanza dai confini = 5,00 ml

distanza tra abitazioni rurali ed attrezzature destinate all'allevamento di animali = 20,00 ml. salvo preesistenza.

Aree di tipo E3

Alle aree a destinazione agricola di tipo E3 è attribuito un indice fondiario convenzionale pari a 0,01 mc/mq ai fini dei conteggi volumetrici per la nuova edificazione delle abitazioni agricole.

Possono essere utilizzati come massimo 5 Ha di area boscata di tipo E3, accorpata ad eventuali altre aree agricole, al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione delle abitazioni rurali, le quali non potranno comunque sorgere nelle aree boscate.

Aree di tipo E4

- per le serre ed attrezzature agricole:

H = altezza massima = 4,50 ml., misurata al colmo

Norme Tecniche di Attuazione

Dc= distanza dai confini = 3,00 ml.

Rc= rapporto di copertura = 20 % del lotto di pertinenza

- per le abitazioni rurali:

If = indice fondiario = ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni con un massimo di mc. 500 per azienda.

Dc= distanza dai confini = 5,00 ml

H = altezza massima = 7,00 ml

In tutti i casi il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera a. del precedente punto 3).

Per tutte le altre disposizioni si richiamano i disposti contenuti nell'articolo 25 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 3.4.3. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra agricoli o abbandonati.

É prevista la seguente casistica:

- edifici *a destinazione diversa dalla residenziale rurale e/o civile* utilizzati e non:

la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

Manutenzione ordinaria,

Manutenzione straordinaria,

Restauro e Risanamento conservativo,

Ristrutturazione edilizia di tipo A,

Ristrutturazione edilizia di tipo B, con ampliamento del 20 % della superficie di calpestio,

Demolizione senza ricostruzione,

Demolizione con ricostruzione.

~~Mutamento della destinazione d'uso previa formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, che preveda il mantenimento del rapporto di copertura esistente, il reperimento delle aree a standard pari al 20% della St, la dotazione delle urbanizzazioni primarie.~~

- edifici residenziali non rurali utilizzati e non:

valgono le norme dettate per gli edifici ricadenti nelle aree di cui all'articolo 3.2.1, con modalità di intervento edilizio diretto.

- *edifici rurali sparsi:*

è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo. Possono essere trasformati per residenza temporanea solamente quelli esistenti nelle aree marginali, a pascolo e boscate (con modalità di cambiamenti della destinazione d'uso dei cui all'articolo 2.3.1.) purché accatastati e/o autorizzati anche ai sensi del Capo IV° della Legge n. 47/85.

Sono ammessi gli interventi di:

Manutenzione ordinaria,

Manutenzione straordinaria,

Restauro e Risanamento conservativo: nel caso di edifici diroccati è ammesso il recupero con la ripetizione delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego delle piode, mentre nei casi di necessità di sostituzione saranno da usarsi le tegole in cotto.

Non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade od accessi veicolari.

Articolo 3.4.4. - Aree agricole non ricadenti nella casistica precedente e limitrofe all'abitato o interne ad esso.

Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel territorio urbano, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi esistenti o previsti del tipo residenziale, produttivo, terziario o pubblico.

Trattasi in genere di aree di riserva per usi urbani futuri.

A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, frutteto e/o colture di altra natura, con possibilità edificatoria limitata soltanto alla nuova costruzione accessoria per deposito di attrezzi, di legna e di altri materiali di uso agricolo, o di ricovero per animali da cortile secondo le norme dell'articolo. 2.1.8 e quelle del Codice Civile.

TITOLO IV° <i>vincoli</i>
--

Articolo 4.0.1. - Generalità.

Per vincoli si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in conseguenza di elementi di carattere geoambientale, di valori storico-ambientali che si vogliono tutelare, oppure per ragioni di protezione di infrastrutture, nonché in ragione di particolari competenze e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo.

CAPO I° - vincoli di carattere geo-ambientale.**Articolo 4.1.1. - Indagine geologica e prescrizioni della LR 45/89.**

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 30/10/1923 n. 3267 e al RD 13/02/1933 n. 215 e alla L.R. 45 del 09-08-1989 ex LR 27/85.

Sulle tavole di Piano Regolatore Comunale é individuata la demarcazione territoriale del vincolo idrogeologico, contenente la variante parziale approvata dalla Regione Piemonte, ufficio geologico, pervenuta al Comune di Pogno in data 20/05/1991 prot n 1578.

I parametri di edificabilità nelle zone agricole sono quelli stabiliti all'articolo 3.4.2 della presente normativa.

In dette zone, e in tutte le altre con altre destinazioni contenute nella perimetrazione del vincolo idrogeologico, dovrà essere attivata puntualmente la procedura prevista dalla LR 45/89, con la documentazione prevista dall'articolo 7 della stessa Legge come da deliberazione G.R. del 03/10/1989 n 112- 31886.

La presenza o l'assenza di vincoli su di una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi su tali porzione ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati.

Fanno eccezione solo i seguenti interventi di riscontrata pubblica utilità ed a seguito di rigorosi accertamenti geognostici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantirne la fattibilità nell'ambito di requisiti di sicurezza propri:

- a) opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione ed al trasporto dell'energia ed alla telecomunicazioni;
- b) attività estrattive autorizzate ai sensi della LR 22-11-78 n°69;
- e) strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di m 5,00.

E' consentito l'uso agricolo del terreno, con l'esclusione di alberi di alto fusto salvo che abbiano la funzione di consolidamento dei versanti.

Sugli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, sono ammessi gli stessi interventi previsti nelle rispettive zone urbanistiche.

Articolo 4.1.2. - Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 08.08.1985, n. 431.

Ai sensi dell'articolo 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431, *le aree che distano meno di 150 ml. dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo Unico approvato con regio Decreto 11.12.1933, n. 1775, sono sottoposte a vincolo paesaggistico e di inedificabilità.*

Tutte le aree di cui al precedente articolo 3.4.2 di tipo E3 (boscate) sono anch'esse sottoposte ai vincoli di salvaguardia paesaggistica, di cui alla citata legge 431/85 e di inedificabilità.

Ogni intervento nelle aree di cui ai due precedenti commi è subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nella Circolare del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali 31.08.1985, n. 8 (applicazione della legge 08.08.1985, n. 431).

CAPO II° - vincoli a salvaguardia dei valori ambientali.

Articolo 4.2.1. - Edifici, manufatti e strutture varie di valore culturale ed ambientale.

Gli edifici che nella planimetria del PRG vengono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, possono essere oggetto solo di restauro conservativo, subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria, con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei valori individuati.

Il Sindaco e la Commissione Edilizia hanno facoltà di chiedere che, per edifici di ritenuto valore ambientale, siano richiesti a supporto dell'esame della pratica edilizia, i pareri relativi alle Leggi 1086/1939 e 1497/1939.

CAPO III° - vincoli legali.

Articolo 4.3.1. - Richiamo alle disposizioni di legge vigenti, attività estrattive, discariche e reinterri.

Vengono trattati ne presente CAPO III° i vincoli derivanti da specifiche disposizioni legislative vigenti; eventuali modifiche od integrazioni di tali disposizioni comportano automaticamente modifica dei contenuti delle presenti norme senza per questo costituire variante al PRG.

L'esercizio delle attività estrattive ai sensi dell'articolo 55 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

La concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde.

In merito si applicano le disposizioni previste dalla Legge 08.08.1985 n. 431 per interesse ambientale e le seguenti circolari e leggi:

Circolare 31.08.1985 n. 8 interesse ambientale;

LR n. 20 del 04-04-89;

LR 45 09.08.1989;

decreto 14-06-89 n. 236;

DGR 03-1 0-89 n. 112/31886.

Articolo 4.3.2 - Zone di rispetto cimiteriale.

Tali zone, graficamente indicate nella planimetria di Piano, definite ai sensi dell'articolo 338 del TU delle leggi sanitarie 27-07-34 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposte alla normativa di cui all'articolo 27 LR 56/77.

Il Comune di Pogno é dotato di decreto prot. n 8500/65 del 17-03-1966 del Servizio Sanitario della Provincia di Novara a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 22-09-1965, che delimita la zona di rispetto delle distanze cimiteriali a ml 50,00.

Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica).

Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini della formazione della volumetria per le abitazioni agricole ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 4.3.3 - Fasce di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali

Secondo i disposti del DM 01-04-68 n° 1404 e dell'articolo 27 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, a protezione di nastri ed incroci stradali sono state previste adeguate fasce di rispetto definite dal precedente articolo 3.1.3. nell'osservanza del D.P.R. 26.04.1993, n. 147, regolamento recante le modificazioni ed integrazioni agli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

In tali fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali, sono unicamente ammesse destinazioni a :

- percorsi pedonali e ciclabili;
- piantumazioni e sistemazione a verde;
- conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- parcheggi pubblici.

Sono altresì ammessi nelle fasce di rispetto distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline ecc.) a distanza tra di essi non inferiore a 250 metri e a distanza non inferiore a 150 metri da ogni area residenziale; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale da apposita aiuola spartitraffico della larghezza minima di 1,00 metri.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade, si richiamano i precedenti articoli 2.3.5. e 3.1.3., per quanto attiene alle distanze minime, con la prescrizione che per le opere da eseguirsi lungo strade statali e provinciali, dovrà essere richiesto il preventivo nulla osta agli enti gestori.

Le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto stradale potranno essere oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizie di tipo A e di tipo B senza sostanziali modificazioni volumetriche, e sempreché gli eventuali modesti ampliamenti concessi avvengano sul lato opposto del fabbricato rispetto alla strada sulla quale è istituita fascia di rispetto.

Articolo 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di AT.

In applicazione del DPR n. 1062 del 21.06.68 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di AT dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'ENEL in base al nulla osta che l'interessato dovrà richiedere.

Articolo 4.3.5. - Fasce di rispetto da Gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei Gasdotti dovranno rispettare dalle stesse le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, in base a nulla osta che l'interessato dovrà richiedere.

Articolo 4.3.6. - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.

Norme Tecniche di Attuazione

Le fasce di rispetto sono indicate nelle planimetrie in relazione all'articolo n. [4.1.2.](#)

Si richiamano le norme di cui all'articolo 29 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni per i corsi d'acqua, per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nelle planimetrie di P.R.G.

Tali norme non si applicano nell'ambito della perimetrazione degli abitati esistenti, riportata graficamente sulle planimetrie di Piano Regolatore Comunale, se difesi da adeguate opere di protezione.

Si richiamano integralmente le disposizioni di cui alla legge 08.08.1985, n. 431.

<p style="text-align: center;">TITOLO V° <i>attuazione del Piano</i></p>
--

Articolo 5.0.1. - Generalità.

Il Piano Regolatore Comunale si attua per mezzo di programmi che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati, definendo anche in relazione alle vigenti leggi nazionali e regionali quali interventi siano ammessi in forma diretta e quali siano da comprendere in Strumenti Urbanistici Esecutivi, la cui approvazione è condizione necessaria per l'intervento.

L'indicazione delle modalità di intervento, specifiche per ciascuna area di Piano, è contenuta negli articoli relativi a ciascun uso del suolo del precedente Titolo III°.

CAPO I° - strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano.**Articolo 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).**

Definisce l'operatività nel tempo e nello spazio del Piano Regolatore Comunale; la sua natura è definita dall'articolo 33 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni; i suoi contenuti sono quelli indicati dall'articolo 34 ed i suoi elaborati dall'articolo 35, mentre le procedure di formazione ed approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti dagli articoli 36 e 37 della stessa Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 5.1.2. - Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono :

- Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) di cui alla Legge 167/1962 e secondo articolo 2 della legge 10/77 e articolo 41 Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi (PIP) formato ai sensi dell'articolo 27 della Legge 865/71 e dell'articolo 42 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piano Esecutivo Convenzionato di Libera iniziativa (PEC) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'articolo 43 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio (PECO) con i contenuti, gli elaborati i tempi e le procedure di cui all'articolo 44 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Piano di recupero (PdR) con i contenuti cui agli articoli 27, 28 e 30 della legge n. 457/78 e specificazioni di cui articolo 41-bis della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

Si richiama inoltre la facoltà prevista dall'articolo 46 della stessa legge relativa ai "comparti di intervento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie di PRG.

Articolo 5.1.3. - Intervento edilizio diretto.

Per gli intervento edilizio diretto si intende il caso in cui esso può essere attuato anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le seguenti modalità:

- con [semplice denuncia di inizio attività](#)
- con autorizzazione edilizia
- con concessione edilizia, ai sensi degli articoli 1-4 e 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Articolo 5.1.4. - Modalità di intervento.

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (autorizzazione, concessione, SUE) è già stata fornita nel corpo dei TITOLI II° e III° delle presenti norme per ciascun tipo di intervento.

Si sottolinea quanto espresso all'ultimo comma del precedente articolo 5.1.2, secondo cui, in sede di attuazione del Piano Regolatore Comunale, possono essere individuati ulteriori ambiti ove l'attuazione delle previsioni di piano siano da assoggettare a SUE.

Articolo 5.1.5. - Opere di urbanizzazione ed area urbanizzata.

Le opere di urbanizzazione primaria secondaria ed indotta, sono quelle elencate all'articolo 51 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, ritenute indispensabili per consentire l'edificazione:

- a. sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b. impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i carichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c. impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima

Norme Tecniche di Attuazione

preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norma di cui alla Legge 10-05-76 n. 319 e delle indicazioni che di volta in volta verranno date dalla competente Servizio Sanitario;

- d. impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- e. impianto di approvvigionamento di energia elettrica;
- f. [reti telematiche di trasmissione dati.](#)

<p style="text-align: center;">TITOLO VI° <i>norme transitorie e finali</i></p>

Articolo 6.1.1. - Norme in contrasto.

Ogni aspetto delle presenti norme che risultasse in contrasto con disposizioni legislative di carattere statale o regionale sopravvenienti, è da queste ultime automaticamente sostituito senza che si verifichi necessità di variante al Piano Regolatore Comunale.

Articolo 6.1.2. - Norma finale.

Le disposizioni contenute in regolamenti od altri strumenti comunali aventi effetti sul territorio in contrasto con le presenti norme, sono automaticamente decadute all'entrata in vigore del presente PRG.

I N D I C E

TITOLO 1° norme generali

CAPO I° aspetti generali del Piano

articolo	1.1.0	Finalità	pag.	1
articolo	1.1.1	Applicazione e validità temporale del Piano	pag.	1
articolo	1.1.2	Elaborati di Piano.....	pag.	2

CAPO II° parametri edilizi ed urbanistici

articolo	1.2.1	Parametri urbanistici	pag.	3
articolo	1.2.2	Parametri edilizi	pag.	4
articolo	1.2.3	Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag.	7
articolo	1.2.4	Definizioni	pag.	7

TITOLO 2° classificazione dei tipi di intervento

articolo	2.0.1	Generalità	pag.	9
----------	-------	------------------	------	---

CAPO I° classificazione dei tipi di intervento di carattere edilizio

articolo	2.1.1	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	9
articolo	2.1.2	Manutenzione ordinaria (MO)	pag.	10
articolo	2.1.3	Manutenzione straordinaria (MS)	pag.	11
articolo	2.1.4	Restauro e risanamento conservativo.....	pag.	13
articolo	2.1.5	Ristrutturazione edilizia.....	pag.	17
articolo	2.1.6	Demolizione	pag.	20
articolo	2.1.7	Interventi di nuova edificazione.....	pag.	20
articolo	2.1.8	Mutamento di destinazione d'uso.....	pag.	21
articolo	2.1.9	Coltivazione di cave	pag.	22
articolo	2.1.10	Recinzioni ed insegne.....	pag.	22
articolo	2.1.11	Muri di contenimento.....	pag.	23
articolo	2.1.12	Fabbricati accessori alla residenza	pag.	24
articolo	2.1.13	Modificazioni del suolo.....	pag.	25

CAPO II° classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico

articolo	2.2.1	Ristrutturazione urbanistica.....	pag.	26
articolo	2.2.2	Completamento	pag.	26
articolo	2.2.3	Nuovo impianto.....	pag.	26

TITOLO 3° classificazione degli usi del suolo

articolo	3.0.1	Generalità	pag.	27
----------	-------	------------------	------	----

CAPO I° usi pubblici

articolo	3.1.1	Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ...	pag.	27
articolo	3.1.2	Aree per impianti urbani.....	pag.	29
articolo	3.1.3	Aree per la viabilità	pag.	29

Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II°	usi residenziali	
articolo 3.2.1	Centri storici.....	pag. 31
articolo 3.2.2	Aree edificate.....	pag. 33
articolo 3.2.3	Aree di completamento.....	pag. 36
articolo 3.2.4	Aree di nuovo impianto.....	pag. 37

CAPO III°	usi produttivi	
articolo 3.3.1	Aree ed impianti produttivi esistenti che si confermano.....	pag. 40
articolo 3.3.2	Aree per nuovi impianti produttivi.....	pag. 44

CAPO IV°	usi agricoli	
articolo 3.4.1	Generalità.....	pag. 46
articolo 3.4.2	Aree a destinazione agricola.....	pag. 46
articolo 3.4.3	Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra agricoli o abbandonati.....	pag. 49
articolo 3.4.4	Aree agricole non ricadenti nella casistica precedente e limitrofe all'abitato o interne ad esso.....	pag. 50

TITOLO 4° vincoli

articolo 4.0.1	Generalità.....	pag. 51
----------------	-----------------	---------

CAPO I° vincoli di carattere geo-ambientale

articolo 4.1.1.	Indagine geologica e prescrizioni della LR 45/89.....	pag. 51
articolo 4.1.2	Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 431/85.....	pag. 52

CAPO II° vincoli a salvaguardia dei valori ambientali

articolo 4.2.1	Edifici, manufatti e strutture varie di valore culturale ed ambientale.....	pag. 52
----------------	---	---------

CAPO III° vincoli legali

articolo 4.3.1	Richiamo alle disposizioni di legge vigenti, attività estrattive, discariche e reinterri.....	pag. 53
articolo 4.3.2	Zone di rispetto cimiteriale.....	pag. 53
articolo 4.3.3	Fasce di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali.....	pag. 54
articolo 4.3.4	Fasce di rispetto di elettrodotti AT.....	pag. 54
articolo 4.3.5	Fasce di rispetto da gasdotti.....	pag. 54
articolo 4.3.6	Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.....	pag. 55

TITOLO 5° attuazione del piano

articolo 5.0.1	Generalità.....	pag. 56
----------------	-----------------	---------

CAPO I° strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano

Norme Tecniche di Attuazione

articolo 5.1.1	Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	pag. 56
articolo 5.1.2	Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)	pag. 56
articolo 5.1.3	Intervento edilizio diretto	pag. 57
articolo 5.1.4	Modalità di intervento	pag. 57
articolo 5.1.5	Opere di urbanizzazione ed area urbanizzata	pag. 57

TITOLO VI° norme transitorie e finali

articolo 6.1.1	Norme in contrasto	pag. 58
articolo 6.1.2	Norma finale	pag. 58

INDICE	pag. 59
---------------	-------	---------

Allegati	pag. 64
-----------------	-------	---------

ALLEGATI