

opere idrauliche censite	Scala
1/10.000	
Tav. 05 Carta Geoidrologica	Scala 1/10.000
Tav. 06 Carta di Sintesi – base C.T.R.	Scala 1/10.000
Elab.08 Relazione geologica generale (R.G.G.)	
Elab.08B Integrazioni alla relazione geologica (R.G.G.)	
Elab.09 Norme di Attuazione geologico-tecniche (N.T.A.G.)	

Gli elaborati geologici come sopra elencati, sono quelli allegati al parere espresso dal Gruppo Interdisciplinare istituito con D.G.R. 31-3749 del 6 agosto 2001 e successive integrazioni, con provvedimento in data 21 dicembre 2007 prot. n.14623 e successivamente approvati con la variante di adeguamento al P.A.I. con D.C.C. n. 29 del 30 settembre 2010 contestualmente all'elaborato:

“Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica sovrapposta alla planimetria di Piano – usi del suolo – scala 1:5.000”.

Art. 3 - Funzione degli elaborati di Piano

1 - Gli elaborati grafici di progetto stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione.

2 - Le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e gestione del piano.

3 - Sia gli elaborati grafici sia le norme di Attuazione hanno valore prescrittivo.

Le indicazioni degli elaborati grafici a scala minore prevalgono su quelle degli elaborati a scala maggiore.

4 - Per quanto attiene invece agli elaborati idrogeologici si precisa che la lettura della Carta di Sintesi dovrà avvenire per combinato disposto tra le tavole Geo 6, ~~Geo 6a~~ e Geo 4, quest'ultima solo per informazioni concernenti gli “arretramenti di testate, erosioni diffuse e/o concentrate, possibili fenomeni gravitativi”.

5 - Gli elaborati dello Stato di fatto hanno carattere illustrativo; ad essi farà riferimento la C.I.E. per la verifica dell'assetto attuale del territorio comunale, salvo ulteriori verifiche sul posto, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 3bis – Pianificazione sovraordinata

Il PRGC dovrà sempre verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18 ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R.n.388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il PPR, adottato con D.G.R.n.53-11975 del 4.8.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lsg.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14,16,18, 26, 33 delle NTA del PPR.

Il PRGI dovrà sempre verificare in sede di attuazione i contenuti degli articoli del Piano Territoriale Provinciale garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute negli artt. 2.7 e 4.13 per le aree riportate nella tav. 13A del PRGI.

In particolare per quanto riguarda le aree individuate ai sensi dell'art. 4.13 delle NTA del PTP si richiama la necessità di sottoporre al “parere di compatibilità

territoriale” di cui all’art. 1.7 delle NTA del PTP eventuali nuove previsioni insediative disposte da varianti e/o nuovi strumenti urbanistici.

Le direttive impongono che, qualora gli strumenti di pianificazione locale prevedano estensioni degli insediamenti sulle aree individuate ai sensi di detto articolo, gli elaborati di analisi devono comprendere la lettura dei caratteri morfologici del territorio e degli insediamenti e in base alle risultanze di tale lettura gli strumenti urbanistici devono contenere specifiche norme per indirizzare gli interventi di trasformazione del territorio secondo principi di coerenza con gli aspetti positivi che contraddistinguono il paesaggio naturale, rurale e urbano (compatibilità con la morfologia del territorio, compattazione insediativa in luogo della dispersione, definizione dei rapporti tra edificazione, spazi liberi e copertura vegetale, determinazione dei parametri di edificazione in base ai riferimenti del contesto ambientale, impiego di materiali e colorazioni).

Relativamente alle aree individuate ai sensi dell’art. 2.7 delle NTA del PTP (area montana del Vergante/Mottarone) la tutela è finalizzata alla valorizzazione delle qualità paesistiche e naturalistiche attraverso interventi di manutenzione e miglioramento qualitativo delle superfici boscate e di quelle a prato-pascolo, di recupero degli insediamenti storici anche ai fini dello sviluppo di un turismo diffuso e rispettoso delle condizioni ambientali.

Rimane prescritto che nelle aree ricadenti nell’ambito riferito all’art. 2.7 delle NTA del PTP la destinazione prevalente dei suoli non perimetrati e normati per funzioni insediative è quella agricola e/o agrituristica.

Art. 4 - Richiesta di intervento

1 - Ogni richiesta di intervento per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere compatibile con gli usi del suolo ed i vincoli prescritti nonché conforme alla classificazione degli interventi.

Art. 5 - Strumenti urbanistici esecutivi

1 - Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera Iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 integrate dalle prescrizioni di cui all'art. 6 delle N.T.A.
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- Piano di Recupero (P.d.R) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli articoli 41/bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art.16 della legge 17 febbraio 1992 n.179 e regolati dalla legge regionale 9 aprile 1996 n.18.

2 - Essi sono topograficamente prescritti nell'ambito delle planimetrie di piano.

Per i piani esecutivi si richiama l'articolo 45 della L.R. 56/77 in ordine ai contenuti delle convenzioni relative a detti piani.

Si richiama inoltre l'art. 46 della stessa legge relativamente ai "comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati".

3 - Ai sensi dell'art.27 della legge 5 agosto 1978 n.457 potranno essere individuate

zone di recupero del patrimonio edilizio esistente da assoggettare a Piano di Recupero.

Art. 6 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.)

1 - Oltre alle prescrizioni di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 s.m.i., i Piani Esecutivi Convenzionati dovranno rispettare anche le seguenti prescrizioni:

- a) La superficie da considerare per il calcolo della volumetria é quella territoriale (ST) e l'indice di densità massimo per ogni lotto sarà quello fondiario.
L'edificazione può avvenire esclusivamente sui lotti indicati come edificabili dal PEC sui quali andrà localizzata la capacità insediativa determinata dall'intero ambito territoriale.
- b) La superficie delle aree da cedere deve essere pari a quella indicata dal Piano, anche se superiore ai minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque il proprietario deve dimostrare che la superficie ceduta non é inferiore a quella prescritta dall'art. 21 della L.R. 56/77 considerando un'incidenza di 25 mq. per ogni abitante teoricamente insediabile ossia ogni 120 mc. di volumetria edificabile e per le zone industriali e terziarie che siano rispettati i rapporti di cui ai punti 2) e 3) dell'art. 21 della citata L.R. 56/77 s.m.i.

2 - Nella stesura dello strumento esecutivo, la forma, la destinazione e la posizione delle aree edificabili e di quelle da cedere per servizi pubblici, già individuate dallo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) possono essere modificate solo su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale in conformità all'interesse pubblico senza ridurre le superfici, e senza che ciò costituisca Variante al Piano Regolatore.

Art. 7 - Intervento edilizio diretto

1 - L'intervento edilizio diretto é ammesso nei casi in cui non é prescritto lo strumento urbanistico esecutivo; esso viene attuato attraverso i seguenti strumenti o le seguenti modalità:

- Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria nei limiti e con le modalità previste dalla legge 25/5/2010 n. 73 attività edilizia libera art.6 DPR 380/2001
Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) art.22 DPR 380/2001 ovvero Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art.19 della legge 7/8/1990 n. 241.
Permesso di Costruire art.10 DPR 380/2001

Art. 8 - Condizioni per il rilascio di Permessi di Costruire

1 - Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001, nonché nel caso dell'esecuzione di manufatti quali recinzioni e simili, il Permesso di Costruire é subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta, nonché al costo di costruzione.

2 - L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale assunti in attuazione degli articoli 5, 6, 7, 10 della L. 10/77 e tenendo conto anche dell'art. 47 della L. 457/78.

In ogni caso il contributo da versare per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.

3 - Nei piani urbanistici esecutivi e negli interventi di edilizia diretti non é ammessa la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed é prescritta la realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario; solo nel caso in cui risulti che l'esecuzione diretta non sia conforme all'interesse generale, in particolare per le

opere di urbanizzazione secondaria, per la limitata superficie delle aree da cedere o per la dispersione degli interventi, è ammessa anche la monetizzazione totale o parziale delle opere o dei terreni oggetto di dismissione.

4 - Le opere di urbanizzazione eseguite dai proponenti sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dello stesso e non danno titolo ad indennizzi o prelazioni.

5 - La richiesta di realizzazione diretta o di monetizzazione delle opere di urbanizzazione può essere proposta al o dal Comune anche nei casi in cui la domanda di Permesso di Costruire è limitata a parti dell'edificio; in caso di impossibilità della realizzazione diretta la monetizzazione sarà comunque in proporzione alle opere mancanti per l'edificio nel suo complesso.

6 - Il rilascio del Permesso di Costruire è altresì condizionato all'osservanza degli adempimenti di cui alla L. 319/76 e successive integrazioni nonché alla L.R. 31/79, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

7 - Fanno eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti i casi di edifici sparsi nel territorio agricolo di cui all'art. 49 comma 21 per i quali si ammette la mancanza parziale di alcune opere di urbanizzazione quali la rete di illuminazione, la rete idrica (la cui mancanza dovrà tuttavia essere compensata dai pozzi, fonti, ecc.) la rete fognante a cui allacciarsi (mancanza che dovrà tuttavia essere supplita attraverso gli impianti previsti dal D.L. 11/05/99 N.152 e di cui al successivo articolo 10).

E' confermata la monetizzazione totale degli oneri di urbanizzazione salvo nei casi di cui all'art. 6 e 12 delle presenti N.T.A.

Art. 9 – Presentazioni di D.I.A. e S.C.I.A. e richieste di Permesso di Costruire

1 - Ogni presentazione di Denuncia di Inizio Attività e di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e domanda di Permesso di Costruire con riferimento ad un oggetto edilizio o suolo, indica la destinazione d'uso relativa così come in ogni progetto si devono indicare con esattezza le destinazioni d'uso di ogni parte dell'immobile prima e dopo l'intervento.

2 - Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Le D.I.A. e S.C.I.A. comprendono i seguenti elaborati:

- Attestato di proprietà o titolo d'uso dell'immobile o dell'area (ove richiesto).
- Documentazione fotografica completa dell'immobile, o del manufatto, o dell'area oggetto della Denuncia o Segnalazione. con delimitazione grafica dei punti o delle superfici di intervento.
- Elaborati grafici di progetto in duplice copia, con la prescrizione generale che qualunque opera che modifichi lo stato dei luoghi o degli immobili, o delle superfici, deve essere graficamente evidenziata.

Nei casi previsti dalle vigenti leggi sarà richiesta la firma di professionisti abilitati alla professione.

3 - L'Autorità Comunale ha la facoltà di esigere elaborati anche integrativi per ogni D.I.A. o S.C.I.A. presentata ai sensi delle vigenti Leggi.

4 - Il Comune potrà utilizzare per le richieste in oggetto moduli appositi con i contenuti di cui sopra.

5 - Richieste di Permesso di Costruire.

Le richieste di Permesso di Costruire si compongono dei seguenti elaborati:

- Domanda di Permesso di Costruire rivolta allo Sportello Unico per l'Edilizia e firmata dal richiedente avente titolo (proprietà, conduttore, affittuario, ecc.), in duplice copia di cui una in carta legale, ove siano specificati i seguenti elementi:
- generalità del richiedente (nome, cognome, data di nascita, indirizzo completo, codice fiscale), nella richiesta sarà specificato in dettaglio l'oggetto e il contenuto

della richiesta con riferimento agli specifici articoli delle norme di attuazione o delle vigenti leggi urbanistiche che ammettono l'intervento; occorre in particolare che sia specificato il "tipo di intervento" e citate le operazioni specifiche che sono previste onde effettuare il giudizio di compatibilità dello stesso; la richiesta di concessione Permesso di Costruire dovrà inoltre contenere i nominativi e le firme (apposte anche sugli elaborati di progetto) sia dei progettisti che dell'esecutore delle opere; la comunicazione dell'esecutore delle opere può essere anche differita all'inizio dei lavori con comunicazione apposita e con firma in municipio degli elaborati grafici in progetto nonché della domanda di Permesso di Costruire.

- Attestato di proprietà, o altro titolo d'uso legittimo, dell'immobile o dell'area da rendersi anche tramite autocertificazione.
- Il progetto completo dell'opera che si intende eseguire in duplice copia, di cui una copia munita secondo le disposizioni vigenti di relative marche o versamenti; il progetto salvo i casi previsti dalla legge, sarà elaborato e firmato da professionisti abilitati ad operare nel settore (salvo il caso in cui si utilizzano progetti-tipo per manufatti particolari) Il Progetto Municipale dovrà contenere i seguenti elaborati:
 - stralcio del PRG in scala 1:2000
 - planimetria catastale
 - piante prospetti e sezioni in scala 1:100
 - particolare di facciata con dettaglio dei materiali e dei colori in scala 1:20.
- Documentazione fotografica esaustiva dell'immobile o del manufatto o dell'area oggetto della richiesta di Permesso di Costruire.

6 - Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, anche in riferimento agli articoli 7 e 8 precedenti, le relative domande di Permesso di Costruire dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al presente comma, previo accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e le relative garanzie (convenzioni, fidejussioni).

7 - Identica procedura deve essere adottata nel caso in cui il concessionario intenda convenzionare l'intervento ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77.

8 - Nel caso in cui si prevedono utilizzazioni di suoli (o di immobili) subordinati a piani esecutivi, le relative domande di Permesso di Costruire dovranno essere precedute dalla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, con eccezione delle opere ammesse fuori da tale strumento richiamate negli articoli appositi.

9 - Ogni intervento fra quanti esposti al presente titolo può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con rimozione di edifici o parti di essi, costruzioni, manufatti, accumulo di materiali, ecc. con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Autorità Comunale, sentita la C.I.E., in contrasto con gli interessi pubblici anche per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

10 - In ogni caso non possono essere rilasciati Permessi di Costruire per progetti che non documentino dettagliatamente l'inserimento dell'opera nelle planimetrie del P.R.G.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

1 - Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere (vv. art. 91quinques della L.R. 56/77 s.m.i.):

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il conveniente accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica e impianto di fognatura collegati alla rete urbana;

c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

2 - Nei casi in cui non vi sia alcuna possibilità di allacciamento alle opere perché da esse troppo distanti, sia nel caso di trasformazioni d'uso ammesse di rustici sparsi, è consentito per lo scarico dei liquami civili il ricorso alla subirrigazione con due reti separati di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa del tipo IMHOFF con pozzetto di ispezione e comunque secondo il parere espresso dall'autorità sanitaria competente.

Art. 11 - Classificazione delle concessioni in rapporto alla consistenza degli interventi. (SOPRESSO)

Art. 12 - Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.).

1 - Il Permesso di Costruire, in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinato da parte del Comune alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

2 - La volumetria afferente alle Aree oggetto di C.C. Permesso di Costruire Convenzionato, destinate a servizi pubblici e da cedere gratuitamente al Comune, risulta compresa nella superficie territoriale e conseguentemente concorrerà alla determinazione del volume edificabile.

3 - L'indice da usare per il computo della volumetria edificabile è quello della densità territoriale, calcolato su tutta l'area soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

4 - Per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato-(C.C.) vale quanto specificato per i P.E.C. all'art. 6, lettera b, comma 2 riguardo la forma e la posizione delle aree da cedere per servizi pubblici, le quali possono essere modificate, solo su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale in conformità all'interesse pubblico senza ridurre le superfici, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

Tali interventi sono indicati sulle Tavole della Variante al PRG con la sigla C.C.

Art. 13 - Durata del Permesso di Costruire

1 - I Permessi di Costruire relativi a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio.

2 - Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dall'Autorità Comunale esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

3 - Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere un nuovo Permesso di Costruire.

4 - Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

5 - Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di agibilità.

6 - E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato o quando l'edificio sia già completato nelle sue parti essenziali o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga è concessa senza il

pagamento di nuovi oneri di urbanizzazione.

Art. 14 - Attuazione delle previsioni di piano per standard urbanistici.

1 - La realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 10 delle presenti norme, sia nel caso che esse siano individuate topograficamente e sia nel caso che esse siano prescritte dalla normativa, avviene:

- per intervento diretto del Comune che utilizza le risorse derivanti dai contributi dei soggetti attuatori o/e i finanziamenti pubblici derivanti dalle leggi apposite;
- per intervento diretto dei soggetti attuatori a scomputo anche parziale dei contributi dovuti. Quando a giudizio dell'Autorità Comunale sentita la C.I.E., l'intervento del singolo soggetto attuatore viene ritenuto inorganico, si effettuerà la monetizzazione dei contributi relativi, con l'impegno tuttavia della cessione contestuale al Permesso di Costruire, dell'area vincolata ad usi pubblici anche se l'attuazione delle destinazioni specifiche sarà differita nel tempo.

Art. 15 - Agibilità

1 - L'agibilità è necessaria per utilizzare o riutilizzare ogni costruzione situata nel territorio comunale, anche quando non oggetto di intervento di tipo edilizio, di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Fa eccezione la modifica di destinazione d'uso per unità immobiliari inferiori a mc. 700 nel solo caso in cui la modifica di destinazione d'uso non comporti interventi di tipo edilizio e non comporti attività ed usi che richiedano l'osservanza di norme specifiche di sicurezza e di igiene, nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso avvenga nell'ambito di destinazioni particolari è necessario ottenere i pareri per l'osservanza:

- dell'agibilità per qualsiasi destinazione prevista.

2 - L'agibilità non può essere rilasciata qualora non siano rispettati gli impegni derivanti dal Permesso di Costruire o eventuali provvedimenti generali sopravvenuti nella fase di esecuzione degli immobili (quali leggi e disposizioni tecniche vigenti).

3 - Le licenze in oggetto non possono essere rilasciate se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e le norme urbanistiche .

4 - L'agibilità sarà revocata qualora vengano meno i presupposti prescritti dalla legge ed in particolare in caso di mutamento delle destinazioni d'uso non autorizzate, per i casi in cui ciò è richiesto.

Art. 16 - Autorizzazioni speciali

1 - Le preventive autorizzazioni e nulla osta sono necessari per gli interventi in particolari fasce di protezione delle infrastrutture.

Art. 17 - Limitazioni degli interventi in aree soggette a dissesto

1 - Nelle aree che per eventi di qualsiasi tipo subissero dissesti tali da sconsigliare qualsiasi intervento sino a consolidamento e risanamento, l'Autorità Comunale sospende le richieste di titoli abilitativi.

2 - Tali aree devono essere delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca Variante al Piano Regolatore Generale.

La delimitazione di tali aree deve risultare da un idoneo studio a firma di un tecnico specializzato (geologo).

Art. 18 - Parametri urbanistici

(abrogato) accorpato al successivo art.19

Art. 19 – Parametri edilizi e urbanistici.

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto contenuto al Titolo III articoli da 13 a 27 del regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n. 2 del 1 febbraio 2006 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 26 del 29.6.2006.

Ai soli fini di semplificarne la consultazione si riporta di seguito il testo delle definizioni contenute nel Regolamento con riferimento soltanto al parametro e alla relativa sigla di riferimento ed omettendo il riferimento di articolo al fine di evitare confusione con l'articolato delle presenti norme.

Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – schema grafico allegato A

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori, quali locali macchine ascensori, vasi di espansione, centrali termiche, ecc..
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente paragrafo.

Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (v. Hf, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontestante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio della strada.

Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.

Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del paragrafo Hf del presente articolo.

Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati $[m^2]$, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati $[m^2]$, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Indice di densità edilizia territoriale (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art. 20 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1 - I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite

Strumenti Urbanistici Esecutivi, o Permesso di Costruire Convenzionato.

2 - I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

3 - Nei casi in cui vengono prescritti sia parametri di densità fondiaria sia parametri di utilizzazione edilizia, nessuno di essi può essere superato.

4 - L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui 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, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria vanno trascritti nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

Art. 21 - Definizioni.

1 - Destinazione d'uso degli edifici:

- é quella indicata nella richiesta di titolo abilitativo e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di agibilità;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella che risulta dalle planimetrie di piano (allegati tecnici);
- in caso di incertezza o di imprecisione si procede con criteri di affinità o assimilabili con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

2 - Edifici esistenti costituenti volume sono:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con struttura e tamponamenti lapidei o in cotto vincolata al suolo tramite fondazioni;
- sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dal 1960 in poi e/o non dotate di agibilità, sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di agibilità purché costruite prima del 1960;
- per gli edifici diruti, qualora risulti riconoscibile la sagoma planimetrica originaria e la quota di imposta della copertura ai fini della definizione dell'altezza ricostruibile. In assenza delle condizioni di cui sopra, potrà costituire prova di preesistenza anche la individuazione dell'edificio in mappa catastale alla data di approvazione del PRGI, con la determinazione dell'altezza nella misura massima di m. 4,50 all'imposta e di m. 6,00 al colmo.

3 - Unità immobiliare:

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

4 - Unità locale:

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

5 - Nucleo familiare:

- é quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare i nuclei conviventi.

6 - 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.

7 - Confine stradale (o filo strada):

- é il limite della strada indicato sulle planimetrie del Piano Regolatore.

In caso di strade in progetto o soggette ad allargamento si intende per filo stradale il nuovo allineamento tracciato sul PRG.

In caso di strade esistenti si definisce confine stradale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.).

Art. 22 - Distanze ed altezze.

1) Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone dei Nuclei di antica formazione (vedi titolo II art. 44) valgono le norme del Codice Civile.

In tutte le altre zone é prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti. Per pareti non finestrate la distanza é di m. 5,00.

2) Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade.

Nelle zone residenziali produttive e terziarie del PRG le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie del Piano Regolatore, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a m.15,00
- m. 20,00 per le strade principali all'esterno del centro abitato.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) del presente articolo, nel caso di completamento di cortine edilizie esistenti lungo le strade indicate nelle tavole di PRG.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00 ad esclusione delle costruzioni industriali e commerciali che ~~prospettano su~~ **confinano con** aree residenziali e/o terziarie per le quali è ~~obbligatoria~~ **prescritta** una distanza minima di m. 10,00 e dei Nuclei di antica formazione in cui le distanze sono quelle esistenti o come prescritto dal Codice Civile.

~~Nel caso di pareti non finestrate (o con finestre di locali di passaggio o di servizio di cui al D.M. 05/07/ 1975) é ammessa una distanza minima di m. 5 dal confine, con le eccezioni di cui al comma seguente.~~

~~E' ammessa su un solo lato la costruzione in aderenza del confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 5,00:~~

- ~~– se preesiste parete in aderenza senza finestre;~~
- ~~– in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;~~
- ~~– se viene presentato un atto notarile firmato dal proprietario confinante;~~
- ~~– nel caso di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art. 32 delle presenti Norme di Attuazione ed entro i limiti dimensionali ivi prescritti.~~

4) Altezze.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati é stabilita negli articoli seguenti per ogni singola tipologia di area di insediamento, e misurata con i criteri di cui all'art. 19 delle presenti N.T.A.

Art. 23 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

a) per quanto riguarda il patrimonio esistente di antica formazione, corrispondente alla architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, di norma é fatto divieto di:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, portali di ingresso, cappelle, piloni, recinzioni della tradizione locale;
- alterare i tagli tradizionali e le modalità di composizione delle aperture.

Le parti compromesse vanno nel tempo adeguate nel rispetto dell'omogeneità ambientale ed architettonica.

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, si prescrive di:

- sostituire quei materiali di finitura che appaiono in contrasto con i materiali predominanti nell'intorno (tettoie e chiusure di materiale plastico, verande in ferro ecc.);
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte contrasto con gli aspetti ambientali del contesto.

2 - Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- M.O. Manutenzione Ordinaria
- M.S. Manutenzione Straordinaria
- Res.C. Restauro Conservativo
- Ri.C. Risanamento Conservativo
- R.E.A. Ristrutturazione Edilizia tipo A
- R.E.B. Ristrutturazione Edilizia tipo B di edifici residenziali
- R.E.C. Ristrutturazione Edilizia tipo C con ampliamento o/e sopraelevazione di edifici produttivi o terziari.
- D.s.r. Demolizione senza ricostruzione
- D.c.r. Demolizione con ricostruzione

Se non previsti nei successivi articoli, gli interventi sono disciplinati dalla Circolare Regionale N° 5/SG/URB del 27/04/1984.

3 - Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica) sono descritti all'art. 33 delle presenti norme.

4 - Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sono anche ammesse modifiche di destinazione d'uso degli edifici con le eccezioni di cui all'art. 38 seguente che tiene conto dei dispositivi dell'art. 48 della L.R. 56/77.

Art. 24 - Manutenzione ordinaria. (M.O.)

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

2 - Sono ammesse le seguenti opere:

- sostituzione degli infissi interni;
- sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e della cucina ed adeguamento

- delle relative canalizzazioni;
 - rifacimento dell'impianto elettrico;
 - rifacimento degli intonaci e rivestimenti interni;
 - tinteggiature interne ed esterne;
 - rifacimento o adeguamento dell'impianto di riscaldamento;
 - rifacimento dei manti di copertura in pietra oppure in tegole di cotto secondo l'uso locale.
- 3 - Per quanto attiene i titoli abilitativi necessari, si rimanda a quanto previsto al Titolo II del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

Art. 25 - Manutenzione straordinaria. (M.S.)

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

2 - Sono ammesse le seguenti opere:

- installazione dei servizi igienico-sanitari e delle relative canalizzazioni purché tale installazione non comporti aumenti di volume o di superficie utile ~~lorda~~ (SU);
- demolizione e costruzione di murature non portanti;
- consolidamento delle strutture portanti;
- installazione degli impianti di riscaldamento;
- rifacimento degli intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento dei pavimenti interni;
- rifacimento dell'orditura senza modifica di forma, inclinazione e struttura;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento di solette interne;
- sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali.

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

- sono ammesse eventuali modifiche dei materiali dei manti di copertura per adeguamento ai tipi predominanti nell'insediamento; sono assolutamente vietate coperture in lamiera ondulata in vista, amianto, cemento, materiali plastici. La sostituzione dei manti di copertura dovrà essere eseguita in tegole portoghesi o coppi in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai tipi più conformi all'ambiente. Nel caso di una copertura superiore al 50% in tegole marsigliesi potranno essere mantenute le stesse. E' vietata la sostituzione delle coperture in pietra esistenti con altre di materiale diverso.

4 - Per quanto attiene i titoli abilitativi necessari, si rimanda a quanto previsto al Titolo II del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

Art. 26 - Restauro e risanamento conservativo

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

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

2 - Per quanto attiene i titoli abilitativi necessari, si rimanda a quanto previsto al Titolo II del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

3 - Il restauro e risanamento conservativo riguarda sia edifici a destinazione residenziale sia edifici a destinazione produttiva o terziaria; connesso a tale tipo di intervento è la modifica di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 23 precedente.

4 - Per specificare il contenuto generale della norma di cui sopra sono previsti due tipi di intervento:

a) restauro conservativo

b) risanamento conservativo

a) Restauro conservativo (Res. C.)

5 - Il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

5 - Sono ammesse le seguenti opere:

- ripristino e consolidamento delle coperture;
- consolidamento, comprese le sottomurazioni, e ripristino, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne;
- consolidamento e ripristino ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, con mantenimento delle altezze attuali e del tipo di orizzontamento (volte a botte, a crociera, ecc.);
- consolidamento e ripristino dei rivestimenti, intonaci e decorazioni esterne (con mantenimento integrale delle murature faccia-vista) nonché quelli interni ove costituiscono testimonianze di valore storico o artistico;
- consolidamento e ripristino di corpi scala originari;
- installazione degli impianti tecnologici (riscaldamento e igienico sanitari) senza sostanziali modifiche dei caratteri distributivi dell'edificio, anche con ventilazione forzata;
- ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture di formato e dimensioni non compatibili, ripristino di logge;
- eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- ripristino degli spazi esterni con rimozione di edifici e manufatti in contrasto.

b) Risanamento conservativo (Ri.C.)

7 - Comporta il mantenimento dei caratteri architettonici d'insieme dell'edificio, con l'eliminazione di elementi in contrasto con la possibilità di interventi interni di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

8 - Sono ammesse le seguenti opere:

- sostituzione o ripristino di materiali di copertura (conservando le coperture in pietra nei nuclei di antica formazione);
- consolidamento ivi comprese le sottomurazioni e ripristino, delle strutture portanti verticali esterne ed interne;
- consolidamento e ripristino, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali senza sostanziale modifica delle quote di imposta, creazione di vespai, con l'obbligo di mantenere gli orizzontamenti a volta;
- consolidamento e ripristino dei rivestimenti esterni, nonché dei decori interni, sigillatura dei giunti per murature faccia a vista;

- ripristino dei collegamenti verticali. E' ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio. La traslazione non deve comunque comportare modifiche esterne dell'edificio;
- installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, igienico-sanitari, ecc.) con eventuali nuove aperture che per conformazione e materiali devono avere gli stessi caratteri delle aperture originarie;
- modifica delle suddivisioni interne;
- ripristino delle aperture esterne di quelle interne; sono ammesse nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva con formati e materiali, esattamente conformi a quelle originali con eliminazione di quelli non conformi;
- eliminazione e modificazione dei corpi aggiunti in epoche recenti che risultino in contrasto con le caratteristiche del fabbricato;
- ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti, presenti sul lotto, in contrasto ambientale;
- ripristino di logge con eventuale chiusura in vetro a giorno, con telai montati all'interno delle murature o dei pilastri;
- nel recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi altrimenti destinati, nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni aperture e finiture si dovranno rigorosamente conservare i caratteri degli edifici di antica formazione presenti sul luogo.

9 - Quando non sia tecnicamente possibile, per la conformazione particolare dei fabbricati o per esigenze storico-artistiche, è ammesso il restauro dei fabbricati mantenendo le altezze interne anche inferiori a m. 2,70, purché già destinati a civile abitazione.

Art. 27 - Ristrutturazione edilizia

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

2 - Per quanto attiene i titoli abilitativi necessari, si rimanda a quanto previsto al Titolo II del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

3 - La ristrutturazione edilizia riguarda sia edifici a destinazione residenziale, sia edifici ex agricoli, sia edifici a destinazione produttiva o terziaria; connesso a tale tipo di intervento è la modifica di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 23 precedente.

Il Volume di cui è ammesso il recupero è quello esistente dal quale sono esclusi balconi, tettoie e sono compresi i casseri, i porticati aperti, i fienili e le costruzioni chiuse almeno su tre lati.

4 - Sono previsti tre tipi di intervento intesi a specificare il contenuto generale della norma di cui sopra:

A) Ristrutturazione Edilizia di Tipo A (RE.A)

Opere Ammesse:

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumenti 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 purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- 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 non scritto si fa riferimento alla Circolare del P.G.R. N° 5/SG/URB del 27/04/1984.

B) Ristrutturazione Edilizia di Tipo B (RE.B)

Opere Ammesse:

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei 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 strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
- Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati se necessari, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Per quanto non scritto si fa riferimento alla Circolare del P.G.R. N° 5/SG/URB del 27/04/1984.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione con ricostruzione in sagoma, così come definiti dall'art.3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, potranno essere realizzati soltanto previa valutazione dei caratteri storico-culturali dell'edificio oggetto di intervento.

Le modifiche planimetriche e le sopraelevazioni sono ammesse, se non in contrasto con le specifiche norme di zona, nei seguenti casi:

- a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici confinanti si ammette la sopraelevazione del tetto anche sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante di minor altezza;
- b) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia se ne ammette l'ampliamento assiale nel rispetto del codice civile e delle visuali libere (df) di ml. 10,00 mantenendo costante la larghezza della manica.
- c) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante; la sopraelevazione può essere parziale.
- d) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia si ammette l'impianto trasversale purché riguardante il prospetto meno significativo con esclusione delle facciate ove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenuti integri; questo tipo di ampliamento è ammesso a discrezione dell'Amministrazione e su parere favorevole della C.I.E. nel solo caso in cui l'Ufficio Tecnico Comunale accerti l'assoluta impossibilità di ricavare i servizi indispensabili all'interno dei volumi o comunque delle costruzioni esistenti.
- e) nel caso di edifici isolati si ammette sia l'ampliamento planimetrico sia la sopraelevazione. Quest'ultima comunque fino ad altezza (H) non superiore al massimo consentito dalle norme di zona.

Art. 27 bis Interventi di ampliamento o sopraelevazione per edifici con destinazione produttiva e terziaria (R.E.C.)

Sono ammesse le opere di cui al punto B) precedente, oltre a quanto ammesso alle lettere a) - b) seguenti:

- a) estensione planimetrica o sopraelevazione degli edifici preesistenti da realizzare con rigorosa conformità ai caratteri architettonici dell'edificio preesistente, salvo che tale parte sia oggetto di intervento di demolizione con ricostruzione;
- b) eliminazione dei corpi aggiunti aventi caratteri di provvisorietà e ripristino delle aree esterne con eliminazione e sistemazione di depositi e accumuli di materiali altrimenti sistemabili.

5 - Qualora nella stessa proprietà esista un edificio destinato alla demolizione senza ricostruzione, gli interventi di ampliamento sono ammessi solo qualora venga effettuata contestualmente tale demolizione.

Il volume demolito può essere recuperato nell'ampliamento.

Art. 28 - Demolizione senza ricostruzione (D.s.r.)

1 - Si tratta di interventi di completa demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata alla esecuzione di opere pubbliche o ad ampliamento di fabbricati adiacenti, da realizzarsi nei casi indicati dal Piano Regolatore per allargamenti di strade necessari alla viabilità pubblica.

2 - Sono passibili di demolizione tutti gli immobili di proprietà del Comune e comunque esterni al perimetro dei Centri Storici quando si determinano interessi pubblici; alla demolizione si provvede secondo le leggi in materia.

3 - Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connessa agli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 26) nonché di ristrutturazione (art. 27).

4 - Per gli edifici individuati sulle planimetrie 1:1.000 dei Nuclei di antica formazione con il retino "demolizione senza ricostruzione" è ammessa, in attesa della

demolizione, la sola manutenzione ordinaria.

5 - La demolizione senza ricostruzione é ammessa, oltre che per gli edifici ad essa destinati all'interno dei Nuclei di antica formazione, solo per edifici esterni ai suddetti nuclei, qualora non abbiano valore storico, ambientale o documentario.

6 - L'area liberata dalle costruzioni é vincolata ad usi pubblici nei casi indicati nel piano regolatore.

7 - Per quanto attiene i titoli abilitativi necessari, si rimanda a quanto previsto al Titolo II del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

Art. 29 - Demolizione con ricostruzione

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente o di edifici già totalmente o parzialmente demoliti con successiva riedificazione sul posto secondo il volume, le altezze, la forma dell'edificio esistente o comunque documentato con elementi tecnici o fotografici (in conformità alle prescrizioni già fornite per l'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 delle presenti N.T.A.) oppure riedificazione con altro tipo di volume nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui agli articoli 33-34 delle presenti N.T.A.

Nei Nuclei di antica formazione il Comune può prescrivere lo spostamento del volume da ricostruire qualora vi siano esigenze di allargamento delle sedi stradali, indicate nelle Tavole di P.R.G.

Art. 30 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale. (N.C.)

1 - Le nuove costruzioni residenziali sono ammesse su aree inedificate o in sostituzione di edifici esistenti, previa demolizione in quantità rilevante tale da configurare una nuova costruzione, ove consentito e nel rispetto delle specifiche prescrizioni normative di cui alle presenti norme.

2 - Per le demolizioni con ricostruzione in aree di tipo A valgono le prescrizioni contenute all'art. 29 delle presenti N.T.A.

~~Per le nuove costruzioni nelle altre aree residenziali al fine di omogeneizzare le tipologie edilizie ed i prospetti con l'intorno urbano così che il risultato sia non dissimile dalle tipologie esistenti, valgono le seguenti prescrizioni:~~

~~a) tipologie unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari e a schiera sono consentite ad uno o due piani.~~

~~b) Per tutte le tipologie sono vietate le coperture con materiali di copertura in fibrocemento: i tetti a falde dovranno avere una pendenza non superiore al 40%.~~

~~Le coperture dei tetti a falda potranno essere in pietra, in tegole solo di cotto tipo portoghese o coppi, oppure in cemento o gres di tipo piano colore grigio.~~

~~Sono ammesse coperture piane a terrazza o con ricopertura con terreno vegetale solo in presenza di valutazioni di carattere ambientale, soggette ad autorizzazione ambientale.~~

Art. 31 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - attrezzature agricole.

1 - Le nuove costruzioni a destinazione produttiva o terziaria sono ammesse su aree inedificate o in sostituzione di edifici esistenti, previa demolizione in quantità tale da configurare una nuova costruzione, nelle aree a specifica destinazione indicate nel PRG.

2 - Nel caso delle attrezzature agricole valgono le stesse disposizioni di cui al comma primo.

3 - I fabbricati nelle aree agricole dovranno avere tetto a falde con manto in tegole portoghesi o coppi o in materiale lapideo.

Art. 32 - Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza.

1 - I fabbricati accessori sono destinati ad ospitare attività collaterali alle attività residenziali:

- a) autorimesse
- b) laboratori per lavori di casa ed hobbies
- c) depositi di attrezzi agricoli
- d) ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile
- e) tettoie
- f) serre

2 - Per quanto attiene i titoli abilitativi necessari, si rimanda a quanto previsto al Titolo II del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

3 - I fabbricati, se contenuti entro i limiti di cui alle lettere a) b) seguenti, **per ciascuna unità immobiliare abitativa presente sul lotto e della quale costituiscono pertinenza**, non costituiscono volumetria, né superficie utile lorda (SUL) ma solo superficie coperta (SC).

Ogni eccedenza deve essere computata sia come SUL e quindi anche come volume.

a) Autorimesse

La dimensione di ciascun posto macchina non può eccedere i mq. ~~20~~ **25** con un'altezza massima **all'intradosso** di m. 2,40 e con una pendenza del tetto non superiore al 40%;

- le autorimesse devono essere in muratura, con esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere analoghe al fabbricato principale con coperture a falde inclinate.

Sono ammesse coperture a terrazza solo nel caso in cui le autorimesse siano addossate o inserite nel fabbricato principale.

- nel caso di più di un'autorimessa su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico, con tetto a due falde o a terrazza pedonabile o con ricopertura a terrapieno dello spessore di almeno cm. 50.

b) Laboratori per lavori di casa, depositi di attrezzi agricoli, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, tettoie

La dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. ~~20~~ **25** per un'altezza all'intradosso non superiore a m. 2,40, con le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui al punto a);

- i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

4 - Serre

- Le serre fisse in ferro e vetro con base in cemento sono ammesse esclusivamente nelle aree agricole, con esclusione delle Aree a bosco e a pascolo, e possono coprire non più di 1/2 dell'area di proprietà destinata a colture orticole o floricole.

Le serre mobili tipo "tunnel" possono coprire fino a 7/10 dell'area di proprietà accorpata e destinata a colture orto floricole.

Le serre fisse ornamentali sono ammesse anche nelle aree residenziali con le dimensioni di cui al comma 3b) del presente articolo.

Art. 33 - Ristrutturazione urbanistica

1 - "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".

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

3 - Le caratteristiche delle nuove costruzioni e degli interventi sugli edifici esistenti sono normate dagli articoli relativi agli specifici interventi.

4 - Questo intervento é effettuabile tramite strumenti urbanistici esecutivi P.E.E.P. L. 167/62, P.E.C. e P.E.C.O. artt. 43/44 P.d.R. L. 457/78, art. 46 L.R. 56/77.

Art. 34 - Completamento Aree C(-)B, C1(-)B.

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

2 - Contestuale all'intervento edilizio é necessario prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere l'insediamento autosufficiente.

3 - I caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni nonché gli interventi ammessi sugli edifici sono normati dagli articoli contenuti nel Capo I precedente.

4 - Per le dimensioni si rimanda agli articoli del Capo II.

Tale tipo di intervento é effettuabile tramite intervento edilizio diretto.

Art. 35 - Nuovo impianto

1 - "Gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate".

2 - I parametri edilizi e le destinazioni ammesse per le nuove costruzioni sono normate dagli articoli di cui al Capo II delle presenti Norme.

3 - Gli interventi di nuovo impianto sono ammessi a condizione che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o che vi sia l'impegno di dotarle contestualmente agli interventi edilizi.

4 - Per quanto attiene i titoli abilitativi necessari, si rimanda a quanto previsto al Titolo II del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

Il Piano individua i lotti per i quali l'intervento é subordinato a Permesso di costruire Convenzionato o Strumento Urbanistico Esecutivo.

Art. 36 - Opere interne

1 - Non sono soggette a titolo abilitativo le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano Regolatore, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non é considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione e lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

2 - Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili qualificati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

3 - Gli spazi di parcheggio privato costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice Civile.

Art. 37 - Norme speciali per le attrezzature ricettive

1 - Allo scopo di incentivare l'attività turistica nel Comune, le attrezzature ricettive, sia

nuove che esistenti, sono così definite:

- Alberghi.
- Motels
- Pensioni.
- Locande.
- Case per ferie.
- Case vacanza.
- Colonie.
- Case-albergo con ristorante interno.
- Ristoranti, bar ed esercizi pubblici in genere, e comunque tutte quelle attività previste dalla Legge N° 217 del 17/05/83 e delle disposizioni regionali vigenti in materia alberghiera/turistica.

Art. 38 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici

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

- residenza
- residenza rurale
- attività accessorie alla residenza
- rustici e volumi tecnici agricoli
- attività produttive
- attività commerciali, direzionali e terziarie

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

3 - Ai fini dell'applicazione dell'art. 48 della L.R. 56/77 in ordine alla ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza titolo abilitativo per unità immobiliari non superiori a 700 mc., si precisa che ciò é ritenuto compatibile alle condizioni seguenti:

- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in cui é compreso l'edificio ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedi Titolo II);
- che ai fini della nuova destinazione non siano eseguite opere edilizie ad eccezione della manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per la quale la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

4 - Nei casi in cui non si verificano tutte e contemporaneamente le condizioni esposte, la modifica di destinazione d'uso non é ammessa senza titolo abilitativo.

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

6 - La richiesta di cambio di destinazione d'uso deve comprendere sia lo stato di fatto iniziale che lo stato di fatto futuro dopo l'intervento.

Art. 39 - Sistemazione del suolo

1 - Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento con rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e di tutto quanto sia considerato in contrasto con gli interessi pubblici e con la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

2 - Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere approvato in base ad un progetto specifico e finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali, tenuto conto delle necessità di inserimento degli edifici.

3 - Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio é vietato eseguire consistenti modificazioni della linea del suolo con scavi e riporti. Le quote del terreno sistemato non possono essere superiori di oltre 1,00 m. rispetto alla quota media di campagna esistente. Il terreno di riporto non potrà avere pendenza superiore al 10%.

4 - Eventuali interventi in tale senso dovranno essere approvati sulla scorta di progetto specifico.

Art. 40 - Coltivazione di cave

1 - L'apertura di cave, é di norma vietata, é comunque disciplinata dalla legge regionale 22 novembre 1978 N°69.

Art. 41 - Concessioni per piattaforme di stoccaggio provvisorio e rinterri - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato.

1 - La concessione del Comune per la formazione di rilevati per l'accumulo temporaneo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove piattaforme é di norma vietato.

Art. 42 - Recinzioni e muri di contenimento

1- Recinzioni.

Nei nuclei di antica formazione (aree di tipo A) sono ammessi gli allineamenti esistenti; é fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. con recinzioni ~~del tipo in cordolo e barriera in ferro~~ **di altra tipologia.**

Le tipologie ammesse sono quelle proprie delle aree residenziali più avanti indicate.

Sono **altresì** ammessi muri di divisione fra le proprietà in pietra a vista **o in muratura intonacata** con altezza massima di m. 1,50.

In caso di recinzione di un lotto compreso fra lotti edificati già dotati di recinzione, é ammesso l'allineamento alle recinzioni esistenti a condizione che non sia previsto dalle tavole di P.R.G. un nuovo specifico allineamento.

Nei Centri Abitati in caso di impossibilità di arretramento é fatto obbligo dell'automazione del cancello carraio al fine di impedire la sosta del veicolo sulla strada.

Sono ammesse con adeguato titolo abilitativo su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifico e nei boschi.

Nell'area agricola le recinzioni sono ammesse unicamente per motivate e comprovate esigenze relative all'uso delle aree **all'attività agricola anche senza finalità economiche e svolta da soggetti privi di qualifica di imprenditore agricolo. Le tipologie ammesse sono:** in paletti di ferro, **calcestruzzo, pietra naturale** o legno su plinti isolati e rete metallica oppure con steccato in legno, con un'altezza massima di m. ~~4,80~~ **2,00** e senza cordoli.

Le recinzioni già esistenti in tale area possono essere soggette solo ad ordinaria manutenzione o adeguate alla presente norma; ~~le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti alla data di approvazione del piano o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura o loro pertinenze.~~

~~Sono pertanto escluse le recinzioni in caso di usi non agricoli.~~

Nelle aree residenziali e produttive le recinzioni non potranno superare l'altezza di m. ~~4,80~~ **2,00** potranno essere costituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra con un' altezza massima di m. 0,50.

La barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro di disegno semplice (con esclusione di manufatti in calcestruzzo

prefabbricati o di plastica).

Le recinzioni esistenti, non conformi alle presenti norme, possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. In caso di rifacimento é fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme, salvo nel caso di recinzione in muratura di pietrame a secco o intonacato;

Nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti o di contiguità con recinzioni di tipo diverso da quello prescritto dalle presenti norme, può essere consentito, a giudizio della C.I.E. di utilizzare il tipo di recinzione in opera per le parti da sostituire o da realizzare "a condizione che costituiscano parti minoritarie rispetto all'esistente".

2 - Gli arretramenti obbligatori dal ciglio delle strade fuori dai Centri Abitati sono i seguenti:

- le recinzioni con cordolo continuo superiori ad 1,00 m. dovranno rispettare una distanza dal ciglio stradale non inferiore a 3,00 m;
- quelle di altezza inferiore al metro o quelle con altezza superiore ma senza cordolo dovranno rispettare una distanza dal ciglio stradale non inferiore a 1,00 m.
- dalla strada provinciale i nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati a 5,00 m. dal filo stradale;
- dalle strade comunali e vicinali e consortili i nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati a 3,00 m. dal filo stradale;
- dalle strade private le recinzioni e gli ingressi carrai dovranno rispettare una distanza dal ciglio stradale di 0,50 m.

Per quanto non compreso e/o in contrasto valgono le prescrizioni di cui al D.L. 285/92 s.m.i. relativo al nuovo codice della strada.

3 - Muri di contenimento.

Sui muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

E' vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo.

E' ammesso il rinforzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purché nella parte esterna sia mantenuta la muratura in pietra a vista;

- in caso di nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri a secco, é fatto obbligo di realizzare muri in pietrame, con altezza massima non superiore a quella dei muri esistenti;
- in tutti gli altri casi si prescrive un'altezza massima di m. 2,00.

Qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a m. 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari a 1/3 dell'altezza medesima.

Le terrazze dovranno essere sistemate a verde.

TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 43 - Classificazione delle aree

1 - Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale é suddiviso in aree urbanistiche, come risulta dalle tavole del P.R.G.; su tali aree si applicano le presenti Norme.

2 - Le aree sono classificate in modo dettagliato nelle legende delle tavole 9 A/B/C della Variante al PRG.

Art.44 Centri storici, nuclei minori di antica formazione, beni aventi valore storico- artistico, ambientale e documentario.

Individuazione ambiti territoriali e beni da tutelare

Il Piano Regolatore Generale individua, a norma dell'art.24 della L.R. 56/77, gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti costituenti "cornice ambientale" e che concorrono a determinare il valore d'insieme del bene da tutelare.

Con riferimento anche agli strumenti di pianificazione sovraordinata tali beni sono di seguito individuati:

P.T.R. approvato con D.C.R. n.388-9126 del 19 giugno 1997 – art.16 – centri storici di media rilevanza regionale (C) – **Ameno**

P.T.P. approvato con D.C.R. n.383-288587 del 5 ottobre 2004 – art. 2.14 – centri storici di rilevanza d'ambito (E) – **Lortallo, Vacciago**

Con riferimento alla pianificazione comunale:

P.R.G.I. approvato con D.G.R. n.57-27475 del 10 agosto 1983 e successive varianti – nuclei minori di antica formazione – **Barozzera, Cassano, Milanetto, Pecorino, Pezzasco, Sculera, Tabarino, Tacchino e Vacciaghetto.**

Il Piano individua altresì i monumenti isolati, i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza (anche esterni alle perimetrazioni di cui sopra), aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Con riferimento alla legislazione relativa ai beni culturali (D.Lgs 42/2004) e agli strumenti di pianificazione sovraordinata:

Beni vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42

– nei centri storici:

- casa Via Sauro 10 – Not. Min. 27/6/1938
- ex asilo Gattoni-Pernate in via Zanoni 17 – D.D.R. 15/6/2005

– esterni ai centri storici:

- convento dei Francescani al Monte Mesma - Not. Min. 8/7/1921
- campanile chiesa parrocchiale – Not. Min. 24/5/1908
- villa Pastori, Agazzino, Caffarati (applicazione misure cautelari a seguito avvio procedimento di apposizione vincolo in data 20.6.2010)

P.T.P. approvato con D.C.R. n.383-288587 del 5 ottobre 2004 – art. 2.15 –

- nei centri storici: palazzo Tornielli - Solarori, casa Calderara
- esterni ai centri storici: chiesa BV Assunta, santuario Madonna della Bocciola, chiesa e convento del Monte Mesma, villa Monte Oro, villa Agazzino.

Sulle carte di piano risultano evidenziati con apposita grafia i beni sopra descritti.

In particolare per quanto attiene i centri storici e i nuclei minori il Piano propone apposita tavola grafica di dettaglio (Tavola n. 10)

Norme di carattere generale

Negli ambiti territoriali delimitati come centri storici e nuclei minori di antica formazione:

è vietato modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale tradizionale;

Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalle presenti norme che individuano quattro categorie di edifici, classificati a seconda del loro valore storico-artistico e ambientale, privilegiando e valorizzando quelle tipologie ove sono presenti o recuperabili elementi appartenenti alla tradizione costruttiva locale.

I tipi individuati sono i seguenti:

Edifici di tipo A - Sono immobili di particolare pregio storico-artistico, individuati anche all'esterno delle aree delimitate come centri storici e nuclei minori di antica formazione, tra i quali sono compresi:

- i beni catalogati quali beni culturali ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- i beni individuati dall'art.2.15 delle Norme di Attuazione del P.T.P.
- alcuni beni individuati dal repertorio comunale redatto ai sensi dell'art.2.2 delle Norme di Attuazione del P.T.P. e approvato contestualmente alla variante di adeguamento del Piano al P.T.P.

Edifici di tipo B - Sono immobili che presentano valore tradizionale e documentario ove sono riconoscibili elementi di pregio storico artistico o valori di insieme riconducibili alla tradizione costruttiva locale, giudicati meritevoli di particolare salvaguardia.

Tra questi risultano compresi anche i beni individuati dal repertorio comunale redatto ai sensi dell'art.2.2 delle Norme di Attuazione del P.T.P., che non risultino già compresi nella tipologia A.

Edifici di tipo C - Sono immobili di più recente edificazione o comunque privi di carattere storico, artistico e/o documentario per i quali si giudica comunque possibile un intervento di recupero dell'impianto plano-altimetrico esistente in quanto ritenuto congruo con il contesto architettonico nel quale è inserito.

Edifici di tipo D - Sono immobili di più recente edificazione o comunque privi di carattere storico, artistico e/o documentario per i quali non risulta riconoscibile neppure una contestualizzazione con l'intorno edificato e per i quali non è ritenuto meritevole di salvaguardia neppure l'assetto plano-altimetrico esistente.

Il Piano individua inoltre alcuni edifici e manufatti privi di carattere storico, artistico e/o documentario per i quali si riconosce un contrasto con il contesto edificato circostante e per i quali ne viene indicata la necessità di demolizione senza ricostruzione.

Destinazioni d'uso:

Al fine di garantire la preservazione del tessuto sociale preesistente il Piano favorisce il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e individua quelle tipologie d'uso che per le loro caratteristiche funzionali determinano situazioni di incompatibilità con i valori che si intendono tutelare.

A tale proposito si individuano di seguito le destinazioni considerate proprie, ammesse ed in contrasto, vietando l'insediamento di queste ultime.

- destinazioni proprie:

residenza; fabbricati accessori alla residenza; commercio al dettaglio nei limiti della unità di vicinato; esercizi pubblici; uffici e studi professionali (per superfici non superiori ai 150 mq); servizi sociali; attrezzature pubbliche o private di interesse

collettivo; autorimesse ad uso pubblico; attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse:

artigianato di servizio (intendendosi per tale quelle attività non nocive né moleste, a giudizio dell'autorità competente, che possono essere esercitate all'interno di fabbricati con caratteristiche tipologiche residenziali); edifici rurali (limitatamente a quanto esistente e sempre che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le attività proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario);

- destinazioni in contrasto:

artigianato di produzione, e' ammesso il mantenimento delle attività esistenti a condizione che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le destinazioni proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario.

Tipi di intervento edilizi e urbanistici ammessi

Con riferimento alle tipologie di intervento di cui all'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dell'art.13 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., della Circolare del presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27 aprile 1984 nonché degli articoli da 23 a 29 delle presenti Norme, sugli edifici e nelle aree di pertinenza come sopra classificate sono ammessi i seguenti interventi aventi le finalità sotto enunciate:

Edifici di tipo A:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Gli interventi saranno finalizzati esclusivamente alla conservazione dei caratteri storico-artistici che l'edificio presenta. Eventuali adattamenti per il recupero igienico e funzionale dovranno avvenire nel rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione di eventuali aggiunte successive deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti tipologici e formali, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Edifici di tipo B

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia di tipo A (REa)

Gli interventi saranno finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici aventi valore ambientale e documentario nonché al recupero e alla valorizzazione di quegli elementi di pregio ritenuti meritevoli di particolare salvaguardia.

Modifiche all'aspetto esterno dell'edificio: nella partitura delle aperture, negli sporti di gronda e nei balconi, negli aspetti formali e tipologici delle coperture, nel trattamento delle facciate, negli elementi decorativi, saranno consentiti nell'ambito degli interventi di tipo Rea esclusivamente per rendere gli edifici conformi a caratteri compositivi e agli aspetti tipologici e formali riconducibili alla tradizione costruttiva locale. Tali interventi andranno comunque documentati, in sede di richiesta del titolo abilitativo, con il supporto di una dettagliata ricerca storica atta a motivare la scelta progettuale proposta. E' comunque vietata l'apertura di vetrine o serrande ai piani terra.

Eventuali volumi tecnici finalizzati alla installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, che non dovranno costituire incrementi di superficie utile, saranno ammessi nell'ambito degli interventi di tipo Rea e andranno realizzati con particolare attenzione all'inserimento nel contesto architettonico dell'edificio.

Edifici di tipo C:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia di tipo A (REa)

Ristrutturazione edilizia di tipo B (REb) qualora l'intervento non comporti la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la fattispecie contemplata dall'art.3, comma 1, punto d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al sostanziale mantenimento dell'impianto plano-altimetrico esistente, ammettendo anche modesti incrementi volumetrici volti a consentire adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti, nel rispetto comunque dei valori compositivi di insieme relativi al contesto nel quale il fabbricato risulta inserito.

Modifiche all'aspetto esterno dell'edificio: nella partitura delle aperture, negli sporti di gronda e nei balconi, negli aspetti formali e tipologici delle coperture, nel trattamento delle facciate, negli elementi decorativi, saranno consentiti nell'ambito degli interventi di tipo Rea esclusivamente per rendere gli edifici conformi a caratteri compositivi e agli aspetti tipologici e formali riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

Eventuali incrementi volumetrici finalizzati ad adeguamenti funzionali e tecnologici, saranno ammessi nell'ambito degli interventi di tipo REb e andranno realizzati con particolare attenzione all'inserimento nel contesto architettonico dell'edificio. In modo particolare questi non andranno realizzati sulle fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici.

Nell'ambito degli interventi di tipo REb sono ammesse modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture con eventuali innalzamenti al fine di rendere abitabile il piano sottotetto, entro il limite massimo di metri 1,00.

Edifici di tipo D:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia di tipo A (REa)

Ristrutturazione edilizia di tipo B (REb) anche qualora l'intervento comporti la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la fattispecie contemplata dall'art.3, comma 1, punto d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Gli interventi ammessi sono finalizzati ad integrare gli edifici con il tessuto edilizio esistente e con le tipologie legate ai caratteri costruttivi appartenenti alla tradizione locale.

Eventuali incrementi volumetrici finalizzati ad adeguamenti funzionali e tecnologici, saranno ammessi nell'ambito degli interventi di tipo REb e andranno realizzati con particolare attenzione all'inserimento nel contesto architettonico dell'edificio. In modo particolare questi non andranno realizzati sulle fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici.

Nell'ambito degli interventi di tipo REb sono ammesse modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture con eventuali innalzamenti al fine di rendere abitabile il piano sottotetto, entro il limite massimo di metri 1,00.

Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.
- Piano di recupero (P.d.R.) art.28 legge 457/78 e artt. 41bis e 43 L.R. 56 /77 nei casi previsti.

Parametri e tipologie costruttive:

IF - indice di densità fondiaria: pari all'esistente.

Incrementi volumetrici (da concedere una sola volta) sono ammessi:

sugli edifici di tipo C e D nei casi di intervento di tipo REb, nella misura massima del 10% del volume esistente riferito alla unità immobiliare oggetto di intervento ~~e con un limite massimo di 80 mc per ciascuna unità immobiliare~~, esclusivamente finalizzati ad obiettivi di adeguamento igienico e funzionale dell'edificio; sono comunque ammessi, anche se eccedenti il rapporto percentuale, 75 mc per ogni unità immobiliare residenziale.

H – altezza massima:

pari all'esistente o a quella dell'edificio più basso posto in aderenza, se superiore; per gli edifici inseriti in una cortina edilizia;

per gli edifici isolati 10,00 m (n.3 piani fuori terra) – limitatamente agli edifici di tipo C e D.

Per ogni altro parametro valgono le norme del Codice Civile.

Norme particolari relative alle addizioni volumetriche per gli edifici di tipo C e D:

le modifiche volumetriche consentite: nei tipi di edifici, nelle tipologie di intervento e nei limiti quantitativi sopra indicati, debbono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando questo sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici confinanti, si ammette la sopraelevazione del tetto anche sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante di minor altezza;
- b) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia si ammette l'impianto trasversale, purché riguardante il prospetto meno significativo con esclusione delle facciate ove siano collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenuti integri;
- c) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante; la sopraelevazione può essere parziale;
- d) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia se ne ammette l'ampliamento assiale nel rispetto del codice civile e delle visuali libere (df), mantenendo costante la larghezza della manica;
- e) nel caso di edifici isolati si ammette sia l'ampliamento planimetrico sia la sopraelevazione. Quest'ultima comunque fino ad altezza (H) non superiore al massimo consentito.

Nel caso in cui gli ampliamenti di cui sopra pongano problemi di coerente inserimento architettonico nell'ambito degli edifici esistenti, anche alla luce di possibili futuri ampliamenti di altre unità immobiliari, l'Autorità Comunale, può richiedere la formazione di un Piano di Recupero riferito all'intero edificio o complesso di edifici interessati secondo le procedure previste all'art.27 della legge 5 agosto 1978 n.457 e dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nell'ambito delle aree da assoggettare a Piano di Recupero possono essere considerati, nell'ambito delle tipologie di intervento REb ove ammesse dal PRG, interventi di parziale sostituzione edilizia che possano altresì contemplare accorpamenti parziali o totali delle volumetrie aggiuntive, nel rispetto comunque degli elementi tipologici, formali e quantitativi indicati nel presente articolo.

Norme particolari:

gli interventi edilizi interessanti edifici ricadenti nelle aree delimitate quali Nuclei di Antica Formazione sono in ogni caso soggetti alle seguenti particolari prescrizioni:

- il rispetto delle originarie strutture verticali ed il sostanziale mantenimento delle quote degli orizzontamenti, modifiche delle quote di imposta e di colmo delle

coperture sono ammesse soltanto nei casi previsti nell'ambito degli interventi di tipo REb;

- la conservazione e la valorizzazione di ogni elemento architettonico e decorativo rilevante quali: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, decorazioni; mettendone in rilievo nell'ambito dell'intervento gli aspetti tipologici e costruttivi legati alla tradizione locale;
- la conservazione delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazioni a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali ritenute di pregio;
- l'eliminazione di volumi o elementi aggiuntivi estranei alle caratteristiche dell'edificio favorendo il recupero di un'unitarietà tipologica rispondente alle caratteristiche originarie o comunque anche di quelle aggiunte successive postesi in coerenza con tali caratteristiche;
- l'eliminazione di volumi aggiuntivi o accessori negli spazi di pertinenza dell'edificio;
- non sono ammesse le alterazioni delle partiture delle facciate prospicienti gli spazi pubblici e la realizzazione di nuove aperture che modifichino gli allineamenti e non rispettino le tipologie e le dimensioni tradizionali;
- non e' ammessa l'occupazione in superficie degli spazi liberi e dei giardini, qualora questi, a giudizio dell'Autorità comunale, rivestano particolare rilievo nel complesso dell'ambito soggetto a tutela;
- non e' ammessa l'occupazione in sottosuolo dei cortili, dei giardini e di ogni altro spazio aperto, con strutture che ne alterino le caratteristiche ambientali. E' ammesso l'inserimento di volumi interrati ad uso vani accessori alla residenza o al fine della installazione di impianti tecnologici, a condizione che venga ripristinato lo spazio sovrastante nelle condizioni altimetriche e formali preesistenti;
- ogni progetto, anche se riguardante una parte limitata dell'edificio, dovrà tenere conto dell'inserimento che con l'intervento si andrà ad operare sull'intero organismo edilizio;
- le coperture andranno, di norma, realizzate a falde inclinate con pendenze variabili dal 35% al 50%, con gronda in legno o in pietra e con manto di copertura in tegole laterizie o in pietra naturale, con particolare attenzione al mantenimento della linearità con le strutture contigue nel caso di edificio inserito in cortina edilizia;
- i serramenti esterni andranno realizzati in legno tinteggiato, con oscuramento esterno a persiana. Fanno eccezione i locali ad uso commerciale posti ai piani terra per i quali e' ammessa la installazione di serramenti metallici tinteggiati o anodizzati in colore scuro (grigio o nero). Le serrande delle autorimesse o simili andranno realizzate in legno o, se metalliche, rivestite in legno tinteggiato al naturale in colore scuro;
- le murature esterne saranno trattate con intonaco rustico o al civile e tinteggiate con colori da scegliersi tra la gamma delle terre naturali, non sono comunque ammesse finiture in intonaco plastico;
- le ringhiere, i parapetti, le inferriate e comunque le opere in ferro in genere, andranno realizzate con ferro profilato a disegno semplice, oppure, se adeguatamente motivate in sede progettuale, riprendendo gli aspetti decorativi propri dell'edificio o di edifici analoghi presenti in prossimità.

A discrezione dell'Autorità Comunale, potranno essere impartite, caso per caso, prescrizioni specifiche in merito all'uso di forme e materiali tradizionali.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano – usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo.

Art. 45 - Aree residenziali esistenti (sigla B) e di trasformazione (sigla B1).

1 - Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti, in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione. Tuttavia è necessario mantenere i caratteri tipologici e ambientali consolidatisi nel tempo, al fine anche di una tutela attiva del centro storico e dei nuclei di antica formazione.

2 - In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza e le relative pertinenze funzionali;
- b) servizi sociali e religiosi
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq. 300 (è vietata l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali).
- f) commercio al dettaglio;
- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni, i quali resteranno vincolati all'attuale destinazione;
- l) autorimesse di uso pubblico e privato;
- m) modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi.

3 - In queste aree, il P.R.G. si attua mediante Permesso di costruire semplice o convenzionato, se indicato sulle tavole del PRG, o attraverso D.I.A. o S.C.I.A. nei casi previsti dalla legge, con i seguenti tipi di intervento:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti come definiti dagli articoli 24 e 27 delle presenti Norme.

b) Interventi di demolizione con ricostruzione senza aumento di volumetria.

Il volume di cui è ammessa la ricostruzione è quello esistente dal quale sono esclusi balconi, tettoie e simili ma sono inclusi i casseri, i porticati aperti, i fienili e le costruzioni chiuse su almeno tre lati.

Gli altri indici e parametri (altezza, copertura, distanza) sono quelli definiti al successivo comma 4.

Le altezze non potranno superare quelle esistenti. La diversa disposizione dei volumi, eventualmente derivante dal recupero dei volumi accessori (casseri, fienili e costruzioni chiuse su almeno tre lati), dovrà tenere conto della situazione architettonica dell'intorno mantenendo e/o proponendo sagome edilizie mosse.

c) Interventi di ampliamento ammessi nei casi descritti ai commi seguenti qualora vi sia la possibilità di un aumento di volumetria. Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente. In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante, con altezza massima di 7,50 m., da assentire solo nel caso di accertata necessità e previa dimostrazione che tale altezza non crei contrasto con l'intorno, attraverso la redazione – a supporto della richiesta di Permesso di Costruire – di schemi prospettici corredati da documentazione fotografica estesi agli edifici limitrofi che consentano una chiara lettura della trasformazione edilizia proposta e del suo inserimento tipologico-

ambientale in un intorno significativo, mentre in caso di ampliamento planimetrico si devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini come prescritte all'art. 22 delle presenti N.T.A.

3bis – Sono ammessi altresì interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU), con trasferimenti nell'ambito del lotto di intervento delle volumetrie esistenti e con gli ampliamenti volumetrici previsti dal successivo art.4, da attuarsi esclusivamente attraverso Piani di Recupero, individuati con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure dell'art.28 della legge 457/78 e da formarsi nei modi e nei termini previsti dall'art.43 della L.R. 56 /77 e s.m.i.

4 - Aumenti di volumetria delle costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. sono ammessi per una sola volta, nei seguenti casi:

I) Per le abitazioni uni e bi-familiari é ammesso un aumento del 25% nella volumetria esistente con un massimo di 150 mc e con un minimo di 25 mq. per unità immobiliare e con la possibilità di realizzare una nuova unità abitativa.

II) Per i fabbricati fino a 4 alloggi é ammesso un aumento di volume pari al 10% della volumetria esistente con un massimo di 100 mc e con un minimo di 25 mq. per ogni unità immobiliare.

Per i fabbricati con più di 4 alloggi é ammesso un aumento volumetrico fino al 5% del volume esistente per ogni unità immobiliare, in entrambi i casi di cui al punto II é ammessa la possibilità di realizzare una nuova unità immobiliare.

In tutti i casi contemplati nel presente comma il rapporto di copertura (RC) è fissato nella misura massima del 50%.

5 - E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, per gli edifici ex agricoli non più utilizzati, con il pagamento dei relativi oneri e contributi. Sono escluse dal cambiamento di destinazione le tettoie ed i volumi aperti, come definiti al comma 3b) del presente articolo, che sono recuperabili solo per usi accessori della residenza.

Gli interventi di ampliamento previsti al comma 4 del presente articolo sono ammessi solo nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare a tal fine volumi non residenziali esistenti. Sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso per gli edifici non residenziali per gli usi di cui al 2° comma del presente articolo.

6 - Nelle aree individuate sulle planimetrie del PRG con la sigla B1 é ammesso il recupero delle volumetrie esistenti con un indice fondiario massimo di 2 mc./mq. per destinazioni residenziali sempre con i parametri di cui al 4° comma del presente articolo.

Gli interventi sono ammessi con progetto unitario con concessione convenzionata che preveda la cessione al Comune o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi pubblici così come indicati nelle tavole di PRG a norma dell'art. 21 della L.R. 56/77 con destinazione esclusiva a parcheggi, verde pubblico.

7 - Nelle aree di tipo B, adiacenti ai Nuclei di antica formazione, per gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni tipologiche di cui al paragrafo "Norme particolari" dell'art. 44 delle presenti N.T.A.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano – usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo.

Art. 46 - Aree residenziali di completamento e di espansione

(C/) Aree residenziali confermate dalla Variante al PRG (C1)

1 - Nelle aree indicate nella Variante di Piano Regolatore con la sigla C seguita dal rispettivo numero sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 45 ed i tipi di

intervento elencati ai precedenti art.27 e 32 delle presenti N.T.A., oltre alle nuove costruzioni.

Per ogni lotto edificabile dovrà essere prevista la progettazione degli interventi di riqualificazione e di sistemazione a verde delle aree di pertinenza, con specificazione delle essenze arboree.

2 - In queste aree gli interventi edilizi sono ammessi mediante Permesso di Costruire singolo salvo ove la Variante al PRGC preveda il Piano Esecutivo Convenzionato: (aree perimetrate e con sigla P.E.C.) o Permesso di Costruire Convenzionato con sigla (C.C.).

3 - Per le nuove edificazioni sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Aree C - di Nuova previsione.

Indice di densità territoriale 0,50 mc./mq.

Indice di densità fondiaria 0,80 mc./mq.

Altezza massima 7,50 mt. (2 p.f.t.)

Rapporto di copertura 35 %

Distanze vedere art. 22 delle presenti N.T.A.

Parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89, oltre a quelli previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 per singole destinazioni.

Il colmo del tetto delle nuove costruzioni o delle sopraelevazioni a valle della Via Pestalozza e del Viale della Bocciola non dovrà superare la quota dell'attuale strada provinciale.

“Le Aree C(1), C(2), C(3) potranno essere attuate unicamente a mezzo di un SUE unitario che dovrà assicurare un appropriato inserimento delle costruzioni nel contesto circostante ed una adeguata qualità del prodotto urbanistico”.

Le Aree C (20) e C(24) poste a confine con le Aree di tipo (D) artigianali/industriali dovranno mantenere una fascia di rispetto a verde della larghezza di 10,00 m. non costruibile e piantumata con essenze arboree sempre verdi.

Per quanto riguarda le aree: C(1), C(2), C(3), C(6), C(7), C(8), C(16), C(26), C(27) l'altezza massima è fissata in 4,50 m. misurata all'imposta della copertura, il raggiungimento dell'altezza massima indicata al paragrafo 1 (7,50 m.) risulterà possibile unicamente prevedendo il secondo piano mansardato.

Il limite del rapporto di copertura è pari al 25% e l'intervento è subordinato ad un preventivo studio di inserimento paesaggistico-ambientale che specifichi gli accorgimenti volti alla mitigazione della percezione visiva delle nuove opere edilizie”.

Le nuove costruzioni previste nell'ambito della variante parziale n.5 (lotto C25(a)) dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità energetica ed ambientale con riferimento al sistema di valutazione denominato “Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte” adottato con D.G.R. n.10-11465 del 25 maggio 2009,

Aree C1 - Confermate dalla Variante al PRG

Indice di densità territoriale 0,35 mc./mq.

Indice di densità fondiaria 0,50 mc./mq.

Altezza massima 7,50 mt. (2 p.f.t.)

Rapporto di copertura 25 %

Distanze vedere art. 22 delle presenti N.T.A.

Parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89, oltre a quelli previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 per singole destinazioni.

4 - Qualora le costruzioni esistenti non vengano demolite per realizzare le nuove costruzioni, la loro volumetria dovrà essere conteggiata nel calcolo del volume edificabile, indipendentemente dai frazionamenti di proprietà, successivi all'adozione della Variante al P.R.G.C.

5 - Qualora la Variante al PRG preveda sulla medesima proprietà dei lotti edificabili una quota da destinare ad aree per servizi pubblici, l'edificazione potrà realizzarsi:

1) nel caso di cessione gratuita delle aree al Comune, con semplice Permesso di Costruire.

2) Nel caso di realizzazione diretta da parte del proprietario dei servizi previsti nelle planimetrie della Variante al PRG, con Permesso di Costruire convenzionato che preveda la cessione delle aree o il loro assoggettamento ad uso pubblico, sarà possibile lo scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.

In entrambi i casi le spese di trasferimento della proprietà saranno a carico del privato proponente.

L'indice da utilizzare per il computo della volumetria edificabile é quello di densità territoriale riferito all'intero ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

6 - Nelle aree di tipo C, adiacenti ai Nuclei di antica formazione, per gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni tipologiche di cui al paragrafo "Norme particolari" dell'art. 44 delle presenti N.T.A.

Art. 47 - Area per l'edilizia popolare (PEEP).

1 - L'area indicata sulle planimetrie del Piano Regolatore con la sigla C e la scritta P.E.E.P. è destinata ad insediamenti di Edilizia Popolare.

2 - L'edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata è ammessa nel Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) approvato dal Comune con i seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità territoriale 0,5 mc./mq.
- Indice fondiario massimo 0,8 mc./mq.
- Altezza massima m. 7,50 (2 p.f.t.)
- Rapporto di copertura sul lotto netto 25 %
- Distanze vedere art. 22 delle presenti N.T.A.

Art. 48 - Aree Industriali ed Artigianali esistenti e da completare (D) e di nuovo impianto (D1).

- Sono le aree industriali ed artigianali esistenti da completare e di nuovo impianto, da realizzarsi previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza, nella viabilità e nelle infrastrutture.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

a) Impianti artigianali con esclusione assoluta di tutte le destinazioni che prevedono le lavorazioni inquinanti fra cui in particolare le seguenti:

- 1) di cromatura, di pulitura, zincatura e galvanotecnica in genere;
- 2) di fonderie di 1^a e 2^a fusione;
- 3) di produzione trasformazione di materie plastiche e della gomma;
- 4) di liquidi infiammabili;
- 5) di oli lubrificanti e vernici;
- 6) di sostanze esplodenti;
- 7) di sostanze radioattive;
- 8) di sostanze chimiche in generale ed in particolare quelle etichettate come pericolose ai sensi del D.M. 03/12/85 e D.P.R. N° 927 del 24/11/81;
- 9) di sostanze farmaceutiche in generale;
- 10) di pelli conciate naturali e sintetiche;
- 11) di tinture in generale.
- 12) stamperie di metalli e materie plastiche.

b) Sono ammessi servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali.

c) Sono ammessi depositi, magazzini ed esposizioni e spacci aziendali.

d) E' ammessa l'abitazione per ciascuno impianto, con una superficie utile massima di 150 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

La costruzione della prima abitazione è ammessa solo in quelle unità locali la cui superficie utile lorda destinata alla produzione non sia inferiore a ~~400~~ 200 mq.

I volumi dell'abitazione e degli uffici dovranno essere inseriti organicamente in quello del complesso industriale.

- Gli Impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.

- In queste zone la Variante al PRG si attua esclusivamente con Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.) estesa a tutta l'area di proprietà.

In assenza di Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.) sono ammessi esclusivamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria per garantire l'efficienza degli impianti.

Per le parti residenziali esistenti, documentate, (abitazione del custode o del titolare) sono ammessi modesti ampliamenti pari a 25 mq. di superficie utile per l'adeguamento od il miglioramento igienico/sanitario.

- INDICI E PRESCRIZIONI

Sono ammessi esclusivamente interventi sui fabbricati esistenti di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia senza incrementi della volumetria e della superficie coperta esistente.

Sono ammessi incrementi della superficie coperta esistente, nella misura massima del 20%, limitatamente alla necessità di adeguamento delle strutture esistenti alle normative: di sicurezza, igienico-sanitarie e ambientali.

Art. 49 - Aree agricole (E).

1 - Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - In queste zone sono ammesse:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo;
- b) maneggi, stalle, porcili, edifici per allevamenti zootecnici;
- c) silos, serbatoi, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati;
- d) ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre;
- e) modeste attrezzature verdi e sportive a raso, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi;
- f) le costruzioni di cui all'art. 32 lettera b) delle presenti norme che dovranno uniformarsi al progetto standard allegato alle presenti Norme (vv. schema D).
- g) le opere elencate al 27° comma del presente articolo.

3 - In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto

- I Permessi di Costruire per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e della lettera m) del secondo

comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

I Permessi di Costruire previsti dal presente articolo al punto 2 lettere a), b), c), d), g), sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo come specificato in questo comma 4) lettere a), b), c).

5 - Il rilascio dei Permessi di Costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole é subordinato alla presentazione all'Autorità Comunale di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo articolo 69 della L.R. 56/77 s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

6 - L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

7 - Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi precedenti gli interventi previsti agli articoli 2, 25, 26 e 27 delle presenti norme nonché per gli ampliamenti nella misura massima del 20% dell'esistente. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura di alla L.R. 12 ottobre 1978 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

8 - Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del titolare, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun titolo abilitativo.

9 - Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.; (E1)
- c) terreni a colture legnose specializzate (vite o frutta): mc. 0,03 per mq.; (E1)
- d) terreni a seminativo ed a prato alberato: mc. 0,02 per mq.; (E1)
- e) terreni a bosco o a pascolo o a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda (escluse le aree indicate in P.R.G. come "inedificabili"). (E2)

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

11 - Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

12 - Il volume edificabile per abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici residenziali esistenti.

Gli altri indici sono:

- altezza massima = mt. 7,50 (2 p.f.t.)
- distanze dai fabbricati = vedi art. 22 delle presenti N.T.A.
- distanze dalle strade = vedi art. 22 delle presenti N.T.A.

13 - La distanza minima obbligatoria, degli edifici residenziali dalle nuove stalle o concimaie viene fissata in 10 metri dall'abitazione del proprietario, 20 metri dalle altre abitazioni agricole, 75 metri dalla più vicina abitazione non rurale.

Distanze maggiori potranno essere richieste dall'ASL competente, in base all'entità

dell'attività zootecnica.

14 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche qualora i diversi appezzamenti non siano contigui o facciano parte di zone agricole di tipo diverso, entro un raggio di 10 km. dal centro aziendale.

15 - Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi é ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.500 mc., entro un raggio di 10 km. dal centro aziendale.

16 - Nel computo dei volumi residenziali realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 2° comma del presente articolo anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Per tali attrezzature non sono previsti limiti di altezza né di volumetria.

17 - Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

18 - Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura é stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

19 - Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole, potranno essere riutilizzati, anche per la residenza qualora edificati in data anteriore all'entrata in vigore della legge urbanistica regionale (5.12.1977) e per un volume massimo pari a 600 mc.

~~Qualora non fosse possibile un incremento della volumetria residenziale all'interno dei volumi esistenti, potrà essere concesso, per una sola volta, un incremento di volume pari al 20% della volumetria esistente alla data di adozione della Variante al PRG, (sempre che l'edificio non sia compreso in zona boscata).~~

Gli stessi edifici possono essere destinati ad attività agri-turistiche e ricettive alle condizioni di cui al presente comma.

Le trasformazioni di destinazione di cui sopra non potranno dare luogo a pretesa alcuna da parte dei proponenti in ordine alla dotazione di opere di urbanizzazione a carico della pubblica amministrazione.

Gli interventi edilizi che si rendono necessari al mutamento di destinazione d'uso di cui sopra, andranno operati secondo le prescrizioni disposte per gli edifici di tipo C posti nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione, come disciplinati dall'art. 44 delle presenti NTA, con particolare attenzione ai caratteri di "ruralità" presenti nell'edificio oggetto di intervento.

Non sono ammessi incrementi volumetrici né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Sono ammessi, in quanto applicabili, i disposti della L.R. 9 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e della L.R. 14 luglio 2009 n. 20 "Snellimento delle procedure in materia edilizia e urbanistica"

20 - Ai fini agrituristici sono ammesse, nuove costruzioni oltre il recupero di esistenti con destinazione agricola. I titoli abilitativi relativi sono rilasciati solo ai soggetti di cui al 4° comma del presente articolo e secondo i disposti della L.R. 38/95.

21 - Per gli allevamenti con oltre 1000 capi se bovini, suini ed ovini, oltre 500 capi se avicunicoli sono prescritte le distanze di 500 mt. dalle zone residenziali. Tali allevamenti dovranno essere recintati, circondati da una fascia di alberi di alto fusto larga almeno 10 mt. e rispondere a tutti i requisiti di legge.

22 - Le aree agricole indicate sulle planimetrie della Variante al PRG con la sigla

(E2) sono a considerare ad ogni effetto come aree di rispetto e pertanto inedificabili. La loro volumetria può essere computata per gli effetti di cui al 9° comma del presente articolo. Nel caso in cui le previsioni della Variante al PRG nelle aree E2 prevedano destinazioni diverse prevalgono quest'ultime.

23 - Nella fascia oltre Agogna nell'area individuata come area E2 nella Variante al P.R.G., sono ammessi negli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi dovranno essere effettuati in coerenza con i caratteri architettonici propri degli edifici rurali sparsi.

24 - Non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante gli edifici; strade o accessi veicolari, sono consentiti per uso di cantiere e dovranno essere rimessi in pristino contestualmente con la dichiarazione di fine lavori. All'Autorità Comunale è demandata la facoltà di imporre modifiche e suggerimenti per le pratiche presentate, con valore prescrittivo.

25 - In tutte le aree agricole, (E1, E2) comprese quelle soggette a vincolo idrogeologico, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere attinenti al regime e all'utilizzo delle acque;
- c) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti;
- d) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- e) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22\11\78, N°69 e del R.D. 29\07\27 N° 1443;
- f) le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali o di insediamenti esistenti o previsti dal PRG, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di 3,00 m.
- g) i percorsi pedonali o ciclabili;
- h) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- i) gli attraversamenti dei rii minori per il necessario collegamento viario fra zone residenziali o produttive previste dal P.R.G. e dal P.P.;
- l) le recinzioni dei terreni purché conformi alle norme di P.R.G. relative e purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque.

Art. 50 - Aree per insediamenti commerciali, direzionali, ricreative, terziarie e turistiche (T) e Agroturistiche ai sensi della L. 217/83.

Nelle aree indicate nella Variante al PRG con la sigla T sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) sedi associative culturali, sportive, categoriali ecc.
- b) ristoranti, bar, locali di divertimento, teatri e cinematografi;
- c) commercio al dettaglio o all'ingrosso, magazzini, locali di esposizione, centri commerciali;
- d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, laboratori di ricerca e centri di ricerca e servizi;
- e) alberghi, pensioni o altre attività ricettive, collegi e istituti religiosi;
- f) autorimesse di uso pubblico e privato;
- g) impianti sportivi e locali di servizio ed accessori;

La dotazione di aree a servizi ove definite sulle Tavole di Piano non dovranno comunque essere inferiori a quelle previste dagli standard urbanistici previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Le aree così come di seguito individuate dovranno rispettare le destinazioni ed i parametri specifici ad ognuna di esse.

- T1** Residenza Turistico Alberghiera secondo quanto previsto dalla L. 217/83 art. 6 comma 5 con parametri urbanistici legati al tipo di attività. Intervento ammesso tramite Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.)
I.T. = 0,5 mc./mq.
H. max = 6,00 m.
R.C. = 30%
Parcheggi privati per le aree residenziali 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89, oltre a quelli previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. per singole destinazioni.
Distanze: vedere art. 22 delle presenti Norme.
L'intervento è subordinato ad uno studio preventivo di inserimento ambientale.
- T2** Casa per ferie secondo quanto previsto dalla L. 217/83 art. 6 comma 11, con possibilità di ampliamento del Volume esistente, ad esclusione degli edifici situati all'interno dei Nuclei di antica Formazione. Intervento ammesso tramite Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.).
Ampliamento 25%
H max uguale a quella esistente
R.C. = 50%.
Parcheggi privati per le aree residenziali 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89, oltre a quelli previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. per singole destinazioni.
Distanze: vedere art. 22 delle presenti Norme.
- T3** Case e appartamenti per vacanze, residenza per anziani, residenze turistiche alberghiere, secondo quanto previsto dalla L. 217/83 art. 6 comma 10. Intervento ammesso tramite Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.).
Ampliamento 25%
H max uguale a quella esistente
R.C. = 50%
Parcheggi privati per le aree residenziali 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89, oltre a quelli previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. per singole destinazioni.
Distanze: vedere art. 22 delle presenti Norme.
- T4** Alberghi, Villaggi Alberghi, secondo quanto previsto dalla L. 217/83 art. 6 commi 2 e 4. Intervento ammesso tramite Permesso di Costruire.
I.T. = 1,00 mc./mq.
H max = 7,50 m.
R.C. = 30%
Parcheggi privati per le aree residenziali 1 mq. ogni 10 mc. secondo i parametri della L.122/89, oltre a quelli previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. per singole destinazioni.
Distanze: vedere art. 22 delle presenti Norme.
L'intervento è subordinato ad uno studio preventivo di inserimento ambientale.
- T5** Zone per gioco sport a servizio del turismo, in tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al 1° comma lettere a), b), g) del presente articolo. Sono ammesse per gli impianti sportivi coperture di tipo stagionale. Intervento ammesso tramite Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.).
R.C. = 15% della S.T.
H max = 4,50 m al colmo, pari ad un piano fuori terra;

T6 L'intervento è subordinato ad uno studio preventivo di inserimento ambientale. Monte Oro forma un parco botanico collegato con attrezzature scientifiche, Turistico-Ricettive, Sportive, che ne permettano la conservazione e la fruizione.

Essa é soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area indicata sulle tavole della Variante al PRG.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Centro formativo attività di ricerca e didattica connessi all'attività botanica.
- Attrezzature alberghiere – centro benessere.
- Servizi comuni.
- Attrezzature sportive.
- Parco botanico e serre.

PARAMETRI URBANISTICI:

L'edificabilità ammessa e la volumetria esistente con le destinazioni d'uso ammesse sono concentrate nell'area T6 (1) “ove saranno possibili solo interventi sull'esistente e nell'area T6 (3) ove saranno realizzate le nuove costruzioni che potranno avere esclusivamente specifica destinazione “formativo/didattica connessa all'attività botanica”⁽¹⁾

(1) *precisazione tratta dalla relazione illustrativa della variante parziale approvata con D.C.C. n.19 del 2.10.2007 e introdotta nelle NTA a seguito di prescrizione contenuta nel parere espresso dalla Provincia di Novara con D.G.P. n.445 del 20.9.2007.*

- I.T. = 0,03 mc./ mq.
- H. max = 4,50 m. (anche con andamento a gradoni)
- R.C. = 20% della S.T.

L'intervento è subordinato ad uno studio preventivo di inserimento ambientale. I Volumi residenziali esistenti sono esclusi dal computo delle Volumetrie edificabili.

Gli edifici esistenti indicati con la lettera nelle TAVV. 9A e 9B sono soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo per quanto riguarda le facciate del corpo centrale, mentre per quanto riguarda le parti interne é ammessa la Ristrutturazione Edilizia di tipo A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

a) Attrezzature sportive:

sono ammesse nell'area indicata con possibilità di realizzare edifici accessori (bar, spogliatoi, servizi tecnici ed igienici ecc.) ad un piano fuori terra con un'altezza massima di 4,50 al colmo ed un superficie massima di 400 mq. complessiva. Detti edifici accessori dovranno preferibilmente essere realizzati nelle porzioni d'area più marginali, secondo criteri di massima attenuazione della percezione visiva.

Sono ammesse solo attrezzature sportive a raso con esclusione di impianti sportivi coperti o che prevedano significative modificazioni della morfologia del terreno, l'abbattimento di alberi e alterazioni visuali percepibili dal parco.

L'Area VGS (6) dovrà essere destinata esclusivamente ad area a Parcheggio a raso a servizio dell'Area VGS (5).

b) Attrezzature per il Parco Botanico:

sono ammesse all'esterno dell'area soggetta a vincolo paesistico con possibilità di realizzare edifici a servizio (centro ricerca botanica, servizi tecnici, igienici e di manutenzione, serre, ecc.) con un'altezza massima di 4,50 m. ed un' area coperta massima di 400 mq., le serre non sono comprese in tali limiti.

Con esclusione di ogni tipo di residenza.

c) Convenzione:

la Convenzione, oltre gli adempimenti stabiliti dalla Legge, dovrà prevedere l'apertura al pubblico del Parco per visite guidate in giorni ed ore da fissare con l'Amministrazione Comunale, nonché le modalità per l'uso pubblico o la cessione al Comune di alcune attrezzature sportive.

d) Rispetto dell'ambiente:

tutti gli edifici in progetto dovranno inserirsi nell'ambiente con il rispetto assoluto delle virtualità paesaggistiche e botaniche esistenti.

In sede di Permesso di Costruire devono essere verificati per ogni tipo di insediamento le seguenti dotazioni di servizi: l'area da destinare a parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico deve essere pari a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Di tali aree, almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi aperti al pubblico.

T7 Zona Lortallo (Nuova Faredil) é ammesso il commercio di materiale edile.

I.T. = 1,00 mc/mq.

H. max = 10,00 m.

R.C. 30% della S.T.

L'intervento è subordinato ad uno studio preventivo di inserimento ambientale.

- Gli aumenti di volumetria sono consentiti solo per le zone previste nelle Tavole della Variante al PRG e secondo gli indici di zona ammessi.

- All'interno dell'Area T3 con destinazione Turistica è ammessa per una quota non superiore al 20% del Volume edificato o edificabile la destinazione residenziale al fine di garantire il mantenimento e l'efficienza delle strutture anche nei periodi di fuori stagione.

Nelle planimetrie di piano che disciplinano l'uso dei suoli sono state riportate le zone attuali e potenziali di insediamento commerciale, così come individuate dall'art.12 della DCR 563-13414 e s.m.i. Gli insediamenti di attività commerciali in tali ambiti dovranno attenersi alla disciplina di settore contenuta nel D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114, nella L.R. 12 novembre 1999 n. 28 e nella D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. nonché alla "tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo" approvata con D.C.C. n. 10 del 3.5.2010, allegato B alle presenti norme

Si richiamano inoltre gli adempimenti contenuti agli articoli 23; 25; 26; 27 e 28 della medesima D.C.R. 29 ottobre 1999 e s.m.i.

Per gli insediamenti con destinazione commerciale il computo degli standard a parcheggi dovrà essere verificato anche ai sensi dell'art. 5 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., e applicato in alternativa a quello di cui al precedente comma se superiore.

Art. 51 - Aree per servizi pubblici e di interesse comune.

1) - Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77 per le aree residenziali, industriali e agricole e terziarie.

2) - Sono suddivise in aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato o sportivo, aree per parcheggi.

3) - In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

A) Aree per l'istruzione (4 mq. per ogni residente) **(I)**

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura 60%
- b) altezza massima $H = 10,50$ m.
- c) parcheggi 1 mq./10 mc.

B) Aree per attrezzature di interesse comune (5 mq. per ogni residente) (I.C.)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura 30%
- b) altezza massima $H = 7,50$ m.
- c) parcheggio = 1 mq./2 mq. di superficie utile lorda

Seguono la stessa normativa le attrezzature sociali, sanitarie, sportive, assistenziali e ristorative (mense) al servizio delle zone industriali e artigianali (20% della Superficie territoriale nel caso di nuovo intervento, 10% della superficie fondiaria nel caso di complessi esistenti) nonché nelle zone per attività terziarie – art. 21 della L.R. 56/77).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, religiose, e di quelle al servizio delle zone industriali.

Qualora la proprietà dell'area sia privata i proprietari dovranno convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

C) Aree a verde naturale e attrezzato (12,5 mq./abitante) (V.P.)

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché di servizi igienici.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie coperta massima: mq. 20.
- b) altezza massima mt. 3,00.

D) Aree a verde sportivo (V.G.S.)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti inseriti nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura
 - per gli impianti coperti 50%
 - per gli impianti scoperti 25%
- b) altezza massima mt. 10,50 per la copertura degli impianti sportivi e m. 4,50 per i servizi (spogliatoi, bar, ristoranti ecc.).

E) Aree per parcheggi (3,5 mq./abitante) (P.P.)

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale e anche su più livelli.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione o ai privati.

I privati proprietari possono costruire a loro spese i parcheggi pubblici anche su più livelli, ed assoggettare ad uso pubblico perpetuo il livello stradale. Ad altri livelli potranno essere realizzate, previa stipula di apposita convenzione che ne definisca tutte le modalità, autorimesse, parcheggi, magazzini, locali espositivi e commerciali.

Nella realizzazione delle aree a parcheggio dovranno essere adottate soluzioni progettuali a basso impatto ambientali atte a garantire la permeabilità del suolo.

F) Aree per servizi di interesse generale (I.G.)

Sono destinate ad impianti e servizi tecnologici pubblici (cimiteri, depuratore) e di interesse pubblico.

E' imposto unicamente il rispetto delle distanze dai confini a norma dell'art. 22 delle presenti N.T.A.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano – usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo.

Art. 52 - A. Fasce e aree di rispetto - B. Arco visuale libero - C. Aree a verde privato - D. Vincolo Idrogeologico.

A - Fasce e aree di rispetto.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati, è prevista una adeguata fascia di rispetto, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie, l'inserimento degli ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto dal D.L. N. 285 del 30/04/92 e successivo regolamento.

Nelle fasce di cui al 1° comma, nonché nelle zone di rispetto dei cimiteri, dei depuratori, degli elettrodotti, del metanodotto, delle sorgenti dell'acquedotto, delle zone umide e delle aree inedificabili indicate sulle Tavole di Piano (fascia di rispetto viale accesso chiesa parrocchiale del capoluogo), non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume, degli edifici esistenti oltreché la realizzazione di parcheggi, piste pedonali e ciclabili di parchi pubblici e privati anche con attrezzature sportive a raso, di colture arboree industriali e di parcheggi pubblici.

Le attrezzature sportive a raso non sono ammesse all'interno delle aree definite "zone umide". Le zone umide costituiscono per il Comune elementi di pregio per la loro naturale conformazione che si è prodotta nel tempo.

Al fine di non alterare l'equilibrio ecologico presenti in esse è fatto divieto di realizzazione di cave, di asportazione o di accumulo di materiali, di livellamenti o spianamenti di terreno.

In particolare nella zona umida -TORBIERA- ubicata a valle della Frazione di Lortallo, sono consentiti interventi di risanamento ambientale, sulla scorta di un progetto approvato dagli Enti competenti a salvaguardia del valore ambientale.

Non è ammessa la costruzione di Impianto di distribuzione di carburanti.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere concessi aumenti di volume, non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche.

Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare, sempre nel rispetto delle volumetrie di P.R.G.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi, nonché recinzioni, cancelli, parcheggi e gli accessi delle autorimesse interrate. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la

costruzione di locali completamente interrati ad uso di parcheggi pubblici o privati purché la loro copertura sia posta a quota non superiore a quella della strada stessa e nel rispetto del D.L. 30/04/92 N. 285 s.m.i.

A norma del Codice della Strada DGLS N. 285/92 s.m.i. le distanze prescritte dalle strade fuori dai Centri Abitati sono le seguenti:

- Strade Provinciali m. 20,00
- Strade Comunali e vicinali m. 10,00

All'interno dei centri abitati (salvo in presenza di allineamenti esistenti):

- Strade Provinciali m. 10,00
- Strade Comunali e Vicinali m. 5,00

Fuori dai centri abitati, le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m. 3,00 per le strade provinciali e comunali.

Le altre fasce di rispetto sono così dimensionate:

- Dai cimiteri come indicato nella Tavola di Piano.
- Dai depuratori m. 100.
- Dalle sorgenti e dai punti di captazione dell'acquedotto m. 10,00 di vincolo assoluto e m. 200 di vincolo del D.P.R. 24/05/88 n. 236 e s.m.i..

Le distanze dagli elettrodotti ad alta tensione e dal metanodotto sono definite dalla vigente normativa.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali definite dal Piano regolatore Generale ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e che risultino funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso nella misura massima una-tantum del 10% del Volume (V) esistente per le destinazioni residenziali e della Superficie utile lorda (Sul) per le destinazioni diverse da quelle residenziali.

Detti interventi risulteranno possibili nella misura in cui compatibili con la specifica classificazione degli usi del suolo indicata dal Piano.

La riduzione della fascia di rispetto di cui al comma 1 dell'art.338 del R.D. 1265/1934 come modificato dall'art.28 legge 166/2002, troverà applicazione limitatamente ad interventi pubblici o quanto meno di rilevanza pubblica.

B - Arco visuale libero.

Dal Piazzale della Chiesa di Vacciago e da quello della Chiesa della Bocciola, deve essere lasciato un arco visuale libero da ogni ostacolo (compresi gli alberi) come indicato sulla Tavola di PRG.

Gli alberi esistenti e le eventuali nuove costruzioni comprese nell'arco visuale non potranno superare l'altezza del parapetto dei piazzali suddetti, o se distanti da questi la loro proiezione in diagonale, nel punto più vicino possibile alla riva orientale del lago, tenuto conto che non esistono attualmente, né costruzioni, né alberi pregiati.

Gli alberi esistenti dovranno essere tagliati in modo idoneo per mantenere libera la visuale.

Analogamente, nelle tavole di P.R.G. é indicato un arco visuale libero che con vertice all'incrocio delle strade provinciali fra Vacciago e Lortallo inquadra la zona

della Chiesa Parrocchiale e Viale Matteotti.

C- Aree Verde Privato (V.P.P.)

Nelle aree indicate sulle planimetrie di Piano indicate con sigla V.P.P. e destinate a "verde privato" non sono ammesse costruzioni di alcun genere salvo un capanno per gli attrezzi agricoli o per spogliatoio per eventuali impianti sportivi con le caratteristiche di cui all'allegato D delle presenti N.T.A. e con una distanza dal confine non inferiore a mt. 5.00.

Tali capanni non dovranno essere collocati in ambiti di pregio ambientale così come definiti nell'ambito del repertorio dei beni culturali.

Il resto dell'area deve essere decorosamente mantenuta a prato, a parco, a bosco, a giardino oppure coltivato.

E' vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico nelle aree specificatamente individuate dalla Variante al P.R.G. come aree a Verde Privato e di particolare pregio ambientale.

In tali aree è consentita la manutenzione ordinaria, la realizzazione di percorsi pedonali, la realizzazione di impianti sportivi privati a raso e piscine, senza danneggiare l'alberatura esistente.

Nelle porzioni di territorio ove, dalla sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica con la planimetria di piano – usi del suolo –, risultino presenti aree individuate in classe di rischio IIIa, IIIb3 e IIIb4, le norme di cui al successivo art. 53 risulteranno prevalenti su qualsiasi indicazione contenuta nel presente articolo.

D- Aree soggette a Vincolo Idrogeologico.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, (individuate sulle tavole di Piano) non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/23 N°3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G. al rilascio di autorizzazione secondo le modalità previste dalla L.R. 45/1989.

Nelle aree soggetta al vincolo idrogeologico, i tagli dei boschi di alto fusto devono ricevere preventiva autorizzazione secondo le norme e le procedure stabilite dagli articoli 13 e 14 della L.R. N°57 del 04/09/78 e della L.R. N°45 del 09/08/89.

Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno derivanti da impianti artificiali, dei frutteti e di altre colture, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole, nonché il taglio di singoli alberi costituenti bosco.

Art. 53 Aree soggette a Vincolo Geologico

Gli interventi di modificazione del suolo sul territorio comunale, quale che sia la loro collocazione rispetto alle classi di pericolosità geomorfologica, sono comunque subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo nonché alle direttive del D.M. 11 marzo 1988 e successive aggiunte e modificazioni.

Individuazione delle classi di rischio geomorfologico, idrogeologico e idrologico

CLASSE IIa Porzioni di territorio dove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.

Rischio idraulico : assente

Fenomeni di dissesto: assenti

Caratteristiche geotecniche substrato: varie

CLASSE IIb Porzioni di territorio dove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica superabili con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.

Rischio idraulico : Nullo (IIb2) - Moderato (IIb1)

Fenomeni di dissesto : assenti o non attivi

Caratteristiche geotecniche substrato : varie

Sottoclasse IIB1 Aree di fondovalle potenzialmente esondabili e/o con presenza di falda subaffiorante

Sottoclasse IIB2 Aree collinari

CLASSE IIIa Porzioni di territorio non edificate, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee all'utilizzo edilizio in base alle tecniche costruttive attuali ed alle leggi e normative esistenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE IIIb Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che rendono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

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

Sottoclasse IIIb3

Sottoclasse IIIb4

Definizione del livello di rischio

CLASSE IIa

Zone a ridotta pericolosità

- Aree con morfologia di versante ad acclività da modesta a moderata
- In genere buon drenaggio delle acque con caratteri di moto laminare sulle superfici
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da discrete a buone.
- Zone esondabili per eventi catastrofici da tiranti idraulici modesti con altezze d'acqua massime di qualche decimetro e caratteristiche quasi-statiche.

CLASSE IIb1

Zone a medio - ridotta pericolosità

Il ridotto livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

- Deflussi talora elevati ma laminari delle acque di scorrimento superficiale
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli o accettabili ma talora disomogenee e da verificare puntualmente.

- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da sufficienti a discrete.
- Zone esondabili per eventi eccezionali da tiranti idraulici contenuti con altezze d'acqua massime di alcuni decimetri e caratteristiche quasi-statiche a bassa energia (Fasce esondabili dei corsi d'acqua)
- Aree ove sono presenti livelli di soggiacenza ridotta. Temporanee risalite del livello di falda

CLASSE IIb2

Zone a contenuta pericolosità

Il ridotto livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

- Aree collinari in condizioni geostatiche generalmente sicure ma localmente da verificare in funzione degli interventi di modificazione antropica
- Deflussi talora elevati ma laminari delle acque di scorrimento superficiale
- Caratteristiche litostratigrafiche e litotecniche favorevoli o accettabili ma talora disomogenee e da verificare puntualmente.
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi di fondazione da sufficienti a discrete.

CLASSE IIIa

Zone a medio - elevata pericolosità

Porzioni di territorio non edificate, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee all'utilizzo edilizio.

- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto quiescenti od attivi.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque
- Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti ($Tr < 200$ anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

CLASSE IIIb3-4

Zone a medio – elevata pericolosità

Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che rendono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

- Aree con morfologia di versante ad acclività da media ad elevata. Locali fenomeni di dissesto.
- Aree talora poste in fregio od in prossimità di corsi d'acqua principali o minori
- Deflussi elevati localmente turbolenti delle acque di scorrimento superficiale
- Qualità geotecnico – fondazionali dei litotipi variabili e talora scadenti.
- Aree depresse di ristagno delle acque
- Zone esondabili per eventi da eccezionali a ricorrenti ($Tr < 200$ anni) con livelli idrici di altezze d'acqua da diversi decimetri ad alcuni metri e caratteristiche di elevata energia.

Interventi ammissibili in una data classe

CLASSE IIa

- Nessuna limitazione nel rispetto delle norme urbanistiche di P.R.G.I. ed in ottemperanza al D.M. 11.03.1988

CLASSE IIb1

- Sono vietati i piani interrati di nuova realizzazione ed il recupero di quelli esistenti. Si intende per interrato i piani con livello di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale.
- I piani abitabili dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 0.50 m. nei confronti dei rispettivi piani stradali di accesso, in caso di interazione con possibili fenomeni di esondazione (tale interazione deve essere dettagliata in sede di indagini geologico-tecniche specifiche sul lotto).
- I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili, in caso di interazione con possibili fenomeni di esondazione.

CLASSE IIb2

- Per i nuovi interventi o per gli ampliamenti significativi è necessario, contestualmente al progetto edilizio, un progetto di regimentazione delle acque superficiali che contempli: intercettazione, raccolta e smaltimento delle stesse, indicando il relativo recettore.
- Divieto per le nuove edificazioni di recapitare le proprie acque di scolo liberamente sul versante con obbligo di individuare per le stesse apposito recettore (naturale od artificiale) il cui recapito non danneggi la stabilità dei terreni circostanti.

CLASSE IIIa

Nelle fasce A e B:

- Per le aree inserite nelle zone Ee di pericolosità idraulica (Tav 06) sono ammessi gli interventi di
 - demolizione senza ricostruzione,
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo senza aumenti di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nelle restanti parti di territorio:

oltre a quanto ammesso nelle precedenti zone sono consentiti i seguenti interventi :

- Interventi di superficie
- Modificazione dei suoli purché avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica)
- Opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (art. 31 L.R. 56/77).
- Interventi di mitigazione del rischio idraulico quali rilevati arginali, canali di deflusso, opere e manufatti legati alla rete idrografica minore irrigua, previa autorizzazione dell'Autorità competente
- In assenza di alternative praticabili si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Ulteriore condizione

necessaria per la fruizione delle particolari condizioni previste è che siano svolte comunque le necessarie indagini prescritte per le aree di classe IIb e che le stesse diano esito favorevole in rapporto agli interventi previsti.

Sono interventi vietati:

- Nuove edificazioni.
- Interventi comportanti la modifica generalizzata dell'assetto geomorfologico originario se l'area è posta in versante.

Conformemente a quanto previsto all'art. 6.2 nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte 8.5.1996 n. 7/LAP, per le abitazioni isolate esistenti in aree classificate in Classe IIIa, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree a dissesto attivo o incipiente, trova applicazione quanto previsto per gli edifici ricadenti in classe IIIb3.

CLASSE IIIb

Sottoclasse IIIb3

Situazione attuale

(interventi in assenza delle opere di minimizzazione del rischio esistente)

Aree Ee

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume.
- Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
- Non sono ammesse nuove edificazioni

Nelle restanti parti di territorio

oltre a quanto ammesso nelle precedenti zone sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume.
- modificazioni ed ampliamenti non significativi, anche con aumenti di volume, purché realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche della acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21 in assenza di creazione di nuova unità immobiliare.
- interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..

Non sono ammesse nuove edificazioni

Situazione futura

(interventi in presenza delle opere di minimizzazione del rischio esistente – opere realizzate e collaudate)

- Sono possibili interventi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Sono quindi da escludersi nuove unità abitative e completamenti significativi.

Sottoclasse IIIb4

(interventi in assenza e in presenza delle opere di minimizzazione del rischio esistente)

- Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume
- Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico
- Le aree ascritte alla presente classe (Loc. Mulino) dovranno essere inserite nel piano di protezione civile, demandando allo stesso la verifica del mantenimento delle sorveglianza sulle condizioni d'alveo (situazione e stabilità delle sponde) del T. Agogna, e gli eventuali provvedimenti di sgombero degli abitanti, in caso di pericoli imminenti legati alla dinamica torrentizia.

Indagini preventive all'utilizzazione urbanistica

CLASSE IIa

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea, con eventuali verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua. Pozzetti esplorativi spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda. Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base. Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 50 anni.

CLASSE IIb1

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea estesa ad un intorno significativo, con verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua. Pozzetti esplorativi e/o prove penetrometriche e/o perforazioni di sondaggio, spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda. Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base. Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 100 anni.

CLASSE IIb2

Come classe IIb1 ed in aggiunta:

- Granulometria e permeabilità dei terreni superficiali interessati direttamente dalle fondazioni degli edifici, al fine di determinare il regime di deflusso sotterraneo delle acque di infiltrazione
- Analisi della presenza di falde e/o corpi idrici sotterranei temporanei che si possono instaurare durante le precipitazioni.
- Individuazione dei livelli impermeabili che predispongono alla imbibizione dei terreni
- Analisi del reticolo di deflusso delle acque superficiali, soprattutto quelle derivanti dalle diverse aree impermeabilizzate e sistemate a gradoni

- Divieto per le nuove edificazioni di recapitare le proprie acque di scolo liberamente sul versante con obbligo di individuare per le stesse apposito recettore (naturale od artificiale) il cui recapito non danneggi la stabilità dei terreni circostanti.

CLASSE IIIa

Aree attualmente inidonee a nuovi insediamenti.

Qualsiasi intervento in questa classe, compresi cambiamenti ambientali e di uso del suolo generalizzati e sostanziali, ancorché non edificatori, presuppone studi idrologici, idrogeologici geotecnici ed idraulici di base su larga scala.

CLASSE IIIb

Aree in cui sono possibili, allo stato attuale, unicamente interventi di riassetto che non incrementino il carico antropico. Non saranno ammesse comunque nuove opere o costruzioni e saranno viceversa ammessi ampliamenti o completamenti solo a seguito di attuazione e successiva verifica di interventi di riassetto di carattere o controllo pubblico, che eliminino o minimizzino il livello di pericolosità esistente.

NOTA: nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

Norme geologico tecniche complementari

Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali

Si prescrivono le seguenti distanze in parte riprese dall'art. 29 della L.R. 56/77. Tali fasce risultano ascritte alla classe IIIa della "Carta di Sintesi".

L'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita dalla Carta di Sintesi Tav. 08.

- Corsi d'acqua pubblici – Elenco acque pubbliche R.D. 1775/1933 Torrente Agogna e Rio Membra
E' prescritta una fascia di rispetto di m. 25 dal limite superiore di ciascuna sponda in conformità a quanto previsto dall'art. 29 comma b) della L.R. 56/77 s.m.i..
Di tale fascia la porzione interna di larghezza pari a m. 10 risulta di inedificabilità assoluta a norma del R.D.523/1904.
- Corsi d'acqua demaniali (doppia riga continua su cartografia Catastale)
Per i seguenti corsi d'acqua: Rio Cagullo, Rio Tacchino, Rio Arcacia, Rio Ronco, Rio le Fornaci, Rio del Vago, Rio Avina, nei tratti indicati dalla Tav. 04 "Carta della rete idrografica" è prescritta una distanza di rispetto di m. 10 metri a norma del R.D.523/1904 così differenziata :
 - (a) La porzione interna (a partire dalla sponda con larghezza 4 m.) risulta di in edificabilità assoluta (divieto di modificazione morfologica).
 - (b) La porzione esterna alla precedente (da 4 m. dalla sponda sino a 10 m. dalla stessa) risulta di tutela parziale ovvero sono vietate le edificazioni ma sono ammesse opere di superficie e/o complementari quali recinzioni di tipo aperto od alberato, strade ed in generale interventi che non interagiscano negativamente con la dinamica del corso d'acqua (es. bassi fabbricati aperti su quattro lati)
- Rii minori con sedime privato (riga tratteggiata su cartografia Catastale)

E' prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m. 5 da ciascuna sponda di cavi irrigui minori significativi.

- a) Le fasce di rispetto descritte si applicano anche ai tratti intubati
- b) Sono vietate tutte le intubazioni (creazioni di sezioni chiuse) sulla rete idrografica ad eccezione dei tratti necessari per gli accessi (larghezza massima 8 m.)
- c) Tutte le fasce di rispetto citate sono da ritenersi ascritte alla classe III, anche qualora non evidenziate in cartografia

Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali

Dai pozzi idropotabili comunali, sede di prelievo del relativo acquedotto, sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.P.R. 258/2000 (ex D.P.R. 24.05.1989 n. 236). L'ubicazione di tali captazioni è indicata sulle tavole urbanistiche di PRGC e sulla carta di Sintesi (Tav. 06)

- Area di tutela assoluta (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...)
- Area di rispetto (art. 6), interna al cerchio di raggio 200 m. dalla captazione.

In questa zona sono vietate le seguenti attività :

- a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- b) Accumulo di concimi organici
- c) Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- d) Aree cimiteriali
- e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- f) Apertura di cave e pozzi
- g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli
- j) Impianti di trattamento rifiuti
- k) Pascolo e stazzo bestiame
- l) Pozzi perdenti, fognature e collegamenti fognari non a tenuta stagna.

Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate ricollocate al di fuori di tale area di rispetto.

In area di raggio 200 mt. dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile.

Nota 1 : Le citate norme risultano valide sintantoché la captazione permane in attività

Nota 2 : Le distanze previste dalle precedenti fasce di rispetto potranno essere variate e talora ridotte in seguito ad opportuna richiesta dell'Amministrazione Comunale, supportata da idoneo studio idrogeologico, come previsto dall'art. 9 lett. F del citato D.P.R. e dalla D.G.R. 102-45194 del 26.04.1995

Distanze dall'orlo di terrazzo principale

La linea di separazione tra le classe II e IIIa di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Tav 06" risulta ubicata a m. 20

dell'orlo di versante. Tale distanza risulta il limite di rispetto per l'edificazione di nuove strutture dal limite superiore del terrazzo.

Tale limite e la relativa distanza di rispetto dovrà essere precisata in sede di indagini specifiche su singoli lotti a norma D.M. 11.03.1988 - D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554 ma non potrà in ogni caso risultare inferiore al limite minimo evidenziato.

La presente norma non si applica per fabbricati minori od opere accessorie qualora sia dimostrata la non interferenza con la stabilità del versante stesso, mediante le indagini di dettaglio sul singolo lotto a norma D.M. 11.03.1988.

Art. 54 - Aree per la Riserva Naturale Speciale del Monte Mesma (R.S.M.M.).

Le aree all'interno della perimetrazione presente sulle Tavole del PRG indicate con la sigla (R.S.M.M.) sono destinate a Riserva Naturale Speciale del Monte Mesma, istituita con L.R. 15 del 27 maggio 1993.

Per gli edifici esistenti all'interno della perimetrazione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo.

In tale Area non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti o sopraelevazioni di quelle esistenti, né altri interventi che possano modificare lo stato dei luoghi in base alla normativa propria e del Piano Naturalistico della Riserva Speciale del Monte Mesma.

E' ammesso il miglioramento e l'attrezzatura dei percorsi pedonali.

E' consentito inoltre il trasferimento della volumetria residenziale di 0,001mc/mq. esclusivamente a favore delle aziende agricole del Comune o dei Comuni limitrofi, ai sensi dell'art. 25, comma 17 della L.R.56/77 s.m.i.

Art. 55 - Sponde del Torrente Agogna.

Con riferimento ai disposti di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 sono prescritti i seguenti arretramenti:

- metri 100 per il torrente Agogna;
- metri 25 per i rii Tesserà, Vago e Vacciago;
- metri 10 per i rii privi di toponimo in cartografia.

In dette fasce sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e ove occorra, parcheggi pubblici.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, situati a minor distanza e comunque nell'ambito della loro perimetrazione se difesi da adeguate opere di protezione a condizione che sia rispettato il R.D. 15/07/04 N.523 Capo VII - (circolare P.G.R. del 08/10/98 N°14/LAP/PET pubblicata sul BUR del 14/10/98 N.41). Sulla Tavola di Piano n. 13/A sono individuati gli ambiti territoriali appartenenti alla "rete ecologica provinciale" di cui all'art. 2.8 delle Norme di Attuazione del P.T.P.. Tali aree risultano inedificabili per qualsiasi tipologia di nuova costruzione e per qualsiasi destinazione d'uso. Gli interventi diversi dalla nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo i criteri delle "Linee Guida di attuazione della Rete Ecologica Provinciale" approvate con D.C.P. n. 10 del 30.3.2007, con particolare riguardo al mantenimento di aree verdi atte a garantire la continuità della rete, con adeguati spazi da mantenere in stato di naturalità in prossimità dell'alveo fluviale del Torrente Agogna, favorendo la conservazione delle biodiversità presenti.

Art. 56 - Strade - Ampliamenti, rettifiche, nuovi tracciati e accessi

1) Nelle tavole di PRG sono previsti ampliamenti, rettifiche e nuovi tracciati di Strade. La larghezza o sezione prevista è individuata sulle tavole di piano.

2) I tracciati stradali previsti dal P.R.G, sono indicativi e le modifiche, realizzate in sede di progetto esecutivo, non costituiscono variante al P.R.G. e comunque devono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto.

Per gli arretramenti si fa riferimento all'art. 42 delle presenti N.T.A.

Art. 57- Fonti alternative di energia

Gli impianti per la produzione di energia idroelettrica, solare, eolica sono ammessi in tutte le zone residenziali, industriali ed agricole, purché autorizzati a norma di legge. Nelle zone residenziali sono ammessi solo gli impianti per uso familiare o condominiale.

Il loro ingombro non é compreso nel computo dei volumi o della superficie coperta.

Art. 58 - Aree soggette al vincolo Paesistico/Ambientale

(D.Lgs 42/2004 – Parte terza)

Aree soggette a vincolo Archeologico

Aree soggette a Vincolo Monumentale

(D.Lgs 42/2004- Parte seconda)

1 - A norma degli articoli 142 e 157 del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 sono soggette al vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del medesimo D.Lgs. 42/2004 le seguenti aree:

a) Parco della Villa Torielli.

b) L'area del Monte Oro

c) L'area della Riserva Speciale Monte Mesma.

d) Zona Cimitero di Vacciago.

e) Zona Chiesa della Bocciola.

f) I torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle leggi sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Il limite di 150 m. è indicato in cartografia nella tavola n. 13b

g) I territori coperti da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento individuati nella tavola n. 13b

h) i territori ricompresi nella delimitazione di cui al D.M. 1/8/1985 (c.d. Galassino)

i) i territori assoggettati ad uso civico

l) le zone di interesse archeologico

2 - Nei boschi di cui alla lettera g) del comma 1 sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle Norme vigenti in materia.

3 - Nelle Aree Archeologiche di cui alla lettera l) del comma 1 individuate nella Variante al PRG con apposita simbologia, é fatto obbligo per la realizzazione degli interventi previsti segnalare preventivamente al Comune ed alla Soprintendenza Archeologica per il Piemonte l'inizio dei lavori, essendo queste parti del territorio interessate da recenti ritrovamenti archeologici.

Le opere di scavo dovranno avvenire con modalità concordate con la Soprintendenza Archeologica.

Gli immobili vincolati ai sensi della, parte seconda del D.Lgs. 42/2004 sono quelli elencati nel documento "Repertorio comunale dei beni paesistici e storici" contenente anche i riferimenti catastali, approvato con la variante di adeguamento al PTP in attuazione a quanto previsto dall'art. 2.2 delle Norme di Attuazione del medesimo PTP.

Art. 59 - Aree soggette ad usi civici.

Sulla base del Decreto emesso dal Commissariato per il Riordinamento degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria in data 24/07/46 relativo alla destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale di Ameno, detti terreni, della superficie di circa 2 ha., sono soggetti alla seguente normativa: L. 16/06/1927 n. 1776, R.D. 26/02/1928 n. 392, D.P.R. 24/07/1977 n. 616 D.Lgs 22/1/2004 n. 42. Il tutto come meglio

specificato nella Circolare PRG del 30/12/1991 n. 20/PRE-P.T.

Pertanto ogni destinazione d'uso che l'attuale PRG e successive varianti dovesse prevedere su terreni soggetti ad uso civico in modifica della destinazione di cui al pre citato Decreto del 24/07/46 dovrà essere preventivamente autorizzata dal Presidente della Giunta Regionale secondo le "modalità di presentazione delle domande di autorizzazione al mutamento di destinazione delle terre, o alla permuta con terreni di proprietà privata o all'alienazione" previste dalla Circolare P.G.R. n° 20/PRE-P.T. del 30/12/1991.

Art. 60 - Deroghe alle norme di P.R.G.

1 – I Permessi di Costruire in deroga possono essere rilasciati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della legge 06/08/1967 n. 765 e con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357.

2 - Le deroghe possono riguardare le distanze, le altezze e le volumetrie.

3 - Le opere urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere c,d,e,g,s,t,v, della L.R. 56/77, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici; prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Art. 61 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas).

1 - Prescindono dalla destinazione d'uso esclusivamente le infrastrutturazioni a rete;

Art. 62 - Norme per gli edifici in corso di costruzione.

1 - Gli edifici in corso di costruzione purché muniti di concessione o autorizzazione edilizia regolare, possono essere completati nel termine massimo di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

2 - Le varianti in corso d'opera che non comportino aumenti della volumetria e della superficie utile nonché della superficie coperta, potranno essere concesse in riferimento alla normativa del P.R.G. vigente.

3 - Sia gli strumenti urbanistici esecutivi già approvati prima dell'adozione del vigente P.R.G.C., che le concessioni edilizie già rilasciate, seguono la normativa per la quale sono state a suo tempo rilasciate.

Art. 63 - Edifici industriali ed artigianali esistenti in contrasto con la destinazione della zona.

1 - Per le aree su cui insistono edifici ed attività industriali o artigianali in contrasto con la destinazione di zona sono ammesse sistemazioni interne fino a quando perdurerà la produzione (é esclusa la concessione di ampliamenti salvo per volumi tecnici o locali per servizi igienici e mense) fino ad un massimo del 75% sull'intero lotto di proprietà.

2 - In caso di cessazione per oltre un anno dell'attività, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitano attività in contrasto con la destinazione di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata nell'ambito di una loro utilizzazione conforme al P.R.G.C. In questo caso sono ammessi i cambiamenti di destinazione e le relative modifiche.

3 - Gli interventi di cui al 1° comma sono ammessi a condizione che i proprietari o gli aventi titolo si impegnino a:

- garantire adeguato rifornimento idrico ad uso industriale;
- effettuare obbligatoriamente gli allacciamenti alla rete della fognatura.

E' vietato in mancanza di fognatura immettere le acque di scarico o di lavorazione nei corsi d'acqua e nelle falde sotterranee, senza la preventiva depurazione organica e chimica delle medesime a norma di legge):

- garantire che gli impianti artigianali e industriali vengano dotati, se mancanti o insufficienti di opportuni sistemi di depurazione dei fiumi e di esalazioni nocive, a giudizio dell'autorità sanitaria;
- dimostrare che il lotto è asservito da strada pubblica o privata di uso pubblico, di sezione adeguata;
- dismettere gratuitamente al Comune, in posizione idonea, possibilmente ai margini delle sedi viarie, una o più aree per il parcheggio pubblico nella misura minima del 10% della superficie complessiva;
- dimostrare con atto pubblico che l'area risulta in proprietà della richiedente la concessione, in data anteriore a quella di adozione del P.R.G.C. o gli pervenga per successione in data successiva all'adozione stessa.

Art. 64 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia

1 - Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso dagli elaborati grafici e dalle Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto dal P.R.G. stesso.

2 - Per quanto non previsto nelle presenti Norme di Attuazione si fa riferimento alle leggi vigenti ed in particolare alla legge regionale n. 56 del 05/12/1977 ed alla legge n. 10 del 28/01/1977 e n. 457 del 05/08/1978 e loro successive integrazioni e modificazioni nonché al D.P.R. 380 del 6/6/2001.

3 - A norma del comma 2 dell'articolo 91octies della L.R. 56/77 e s.m.i. tutti i nuovi edifici dovranno essere adeguati alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche in conformità alla legge 13/89 e relativi decreti di applicazione nonché delle disposizioni contenute nel capo III, parte seconda del D.P.R. 380/2001.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano	pag. 1
Art. 2 - Elaborati del piano	pag. 1
Art. 3 - Funzione degli elaborati di Piano	pag. 2
Art. 3bis – Pianificazione sovraordinata	pag. 2
Art. 4 - Richiesta di intervento	pag. 3
Art. 5 - Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 3
Art. 6 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C)	pag. 4
Art. 7 - Intervento edilizio diretto	pag. 4
Art. 8 - Condizioni per il rilascio di Permesso di Costruire	pag. 4
Art. 9 - Presentazioni di D.I.A. e S.C.I.A. e richieste Permessi di Costruire	pag. 5
Art. 10 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata	pag. 6
Art. 11 – (Abrogato)	
Art. 12 - Permesso di Costruire Convenzionato (C.C.)	pag. 7
Art. 13 - Durata del Permesso di Costruire	pag. 7
Art. 14 - Attuazione delle previsioni di piano per standard urbanistici	pag. 8
Art. 15 - Agibilità	pag. 8
Art. 16 - Autorizzazioni speciali	pag. 8
Art. 17 - Limitazioni degli interventi in aree soggette a dissesto	pag. 8
Art. 18 - Parametri urbanistici (abrogato)	
Art. 19 - Parametri edilizi	pag. 9
Art. 20 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 12
Art. 21 - Definizioni	pag. 13
Art. 22 - Distanze ed altezze	pag. 14
Art. 23 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 15
Art. 24 - Manutenzione ordinaria	pag. 15
Art. 25 - Manutenzione straordinaria	pag. 16
Art. 26 - Restauro e Risanamento conservativo	pag. 16
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia	pag. 18
Art. 27 bis Interventi di ampliamento o sopraelevazione per edifici con destinazione produttiva e terziaria (R.E.C.)	pag. 20
Art. 28 - Demolizione senza ricostruzione	pag. 20
Art. 29 - Demolizione con ricostruzione	pag. 21

Art. 30 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NC)	pag. 21
Art. 31 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - attrezzatura agricola	pag. 21
Art. 32 - Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza	pag. 22
Art. 33 - Ristrutturazione urbanistica	pag. 22
Art. 34 - Completamento	pag. 23
Art. 35 - Nuovo impianto	pag. 23
Art. 36 - Opere interne	pag. 23
Art. 37 - Norme speciali per le attrezzature ricettive	pag. 23
Art. 38 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici	pag. 24
Art. 39 - Sistemazione del suolo	pag. 24
Art. 40 - Coltivazione di cave	pag. 25
Art. 41 - Concessioni per piattaforme di stoccaggio provvisorio e rinterri Tutela dello strato attivo del suolo coltivato	pag. 25
Art. 42 - Recinzioni e muri di contenimento	pag. 25

TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 43 - Classificazione delle aree	pag. 27
Art. 44 - Centri storici, nuclei minori di antica formazione, beni aventi valore storico-artistico, ambientale e documentario	pag. 27
Art. 45 - Aree residenziali esistenti e di trasformazione (sigla B e B1)	pag. 33
Art. 46 - Aree residenziali di completamento e di espansione (Sigla C / C2) Aree residenziali confermate dalla Variante al P.R.G. (Sigla C1)	pag. 34
Art. 47 - Area per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP)	pag. 36
Art. 48 - Aree industriali ed Artigianali esistenti, da completare e di nuovo impianto (sigla D)	pag. 36
Art. 49 - Aree agricole (sigla E)	pag. 37
Art. 50 - Aree per insediamenti commerciali, direzionali, terziari e turistici (Sigla T) e agrituristiche ai sensi della L. 217/83	pag. 40
Art. 51 - Aree per servizi pubblici e di interesse comune	pag. 43
Art. 52 - A. Fasce e aree di rispetto - B. Arco visuale libero – C. Aree a verde privato - D. Vincolo idrogeologico	pag. 45
Art. 53 - Aree soggette a vincolo geologico	pag. 47
Art. 54 - Aree per la Riserva Speciale del Monte Mesma (R.S.M.M.)	pag. 55
Art. 55 - Sponde del Torrente Agogna	pag. 55

Art. 56 - Strade - Ampliamenti, rettifiche, nuovi tracciati e accessi	pag. 55
Art. 57 - Fonti alternative di energia	pag. 56
Art. 58 - Aree soggette al vincolo paesistico, ambientale, archeologico e monumentale	pag. 56
Art. 59 - Aree soggette ad usi civici.	pag. 56
Art. 60 - Deroghe alle norme di P.R.G.	pag. 57
Art. 61 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas)	pag. 57
Art. 62 - Norme per gli edifici in corso di costruzione	pag. 57
Art. 63 - Edifici industriali ed artigianali esistenti in contrasto con la destinazione della zona.	pag. 57
Art. 64 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia	pag. 58

ALLEGATI:

- ~~Schema D (art. 32 delle N.T.A.)~~
- Schede Progetto n. 1 e n. 2
- Allegato A - grafici esemplificativi per la determinazione del parametro altezza
- Allegato B - “tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo” (Commercio)

Fine indice