

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - EFFICACIA, VALIDITA' E FINALITA' DEL P.R.G.C.

Ai sensi della Legge 17.08.1942 - n° 1150 e succ. modd. e int. e della L.R. 56/77 e succ. modd. ed int. il territorio comunale è regolamentato dalle norme e prescrizioni contenute negli atti e negli elaborati costituenti il Piano Regolatore generale (P.R.G.).

Le prescrizioni del P.R.G. del Comune sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati proprietari o utenti di immobili.

Le previsioni urbanistiche ed insediative del P.R.G. sono riferite ad un periodo di cinque anni, e comunque non oltre mesi diciotto (18) dalla data di azione del Piano Territoriale, termine entro il quale dovrà essere predisposta, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. e int., l'opportuna variante organica di adeguamento.

Il dispiego di efficacia del Piano si estende al suo periodo di validità che ai sensi degli artt. 12 e 17 della L.R. 56/77 e succ. modif. e integrazioni è precisato in dieci anni ovvero fino alla formazione e revisione del Piano Territoriale.

Le presenti norme, con specifico riferimento alle allegate tavole di Piano, definiscono per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle Leggi statali

e regionali in rigore.

1.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C è costituito dai seguenti elaborati
(art. 14 L.R. 56/77):

A) STATO DI FATTO (elaborati 2a) e 2b) art. 14)

Tav. 1G) Carta Geologica	1:5000
Tav. 2G) Carta Geomorfologica dei dissesti	1:5000
Tav. 3G) Carta dell'uso dei suoli ai fini agricoli	1:5000
Tav. 4G) Carta dei vincoli d'uso	1:5000
Elab.5G) Relazione Geologico - tecnica	
Tav. 6a) Stato di fatto degli insediamenti	
6b) - suddivisione in comparti omogenei (Concentrico) (Frazioni)	1:2000
Tav. 7a) Stato di fatto degli insediamenti	
7b) - Stratificazione degli edifici (concentrico) (Frazioni)	1:2000
Tav. 8a) Stato di fatto degli insediamenti	
8b) - Indagine sul degrado edilizio (concentrico) (frazioni)	1:2000
Tav. 9a) Stato di fatto degli insediamenti	
9b) - Destinazioni d'uso degli edifici (concentrico) (frazioni)	1:2000
Tav. 9c) Struttura degli insediamenti produttivi e commerciali	1:5000
Tav. 10) Dotazione di attrezzature e pubblici servizi - sistema viario e OO.UU secondaria	1:5000
Tav. 11) Dotazione di attrezzature e pubblici servizi - rete fognante e rete di pubblica illuminazione	1:5000
Tav. 12) Dotazione di attrezzature e pubblici servizi - rete di distribuzione idrica - rete di distribuzione del gas	1:5000

Elab.13) Indagine preliminare

2.

- A - Struttura fisica amministrativa e socio - economica
- B - sintesi dei dati statistici e demografici
- C - il Piano Regolatore dei trasporti
- D - stato di fatto degli insediamenti (schede per comparti)

B) TAVOLE DI PROGETTO (elaborati 3a), 3b), art. 14)

Tav. 14) Planimetria Sintetica	1:25000
Tav. 15) Destinazioni d'uso, fasce di rispetto, vincoli sul territorio Comunale	1:5000
Tav. 16) destinazioni d'uso, fasce di rispetto Vincoli sul territorio comunale	
	- CONCENTRICO 1:2000
Tav. 16 bis) Sviluppi del centro Storico	1:1000
Tav. 17) Destinazioni d'uso, fasce di rispetto vincoli sul territorio comunale	
	- FRAZIONI 1:2000
Elab.18) Relazione	
Elab.19) Norme di Attuazione	

Gli atti elencati al punto A) hanno contenuto illustrativo, salvo puntuali riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti Norme di Attuazione.

In caso di controversa interpretazione fra elaborati cartografici a scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata (inferiore).

Ai sensi della legislazione statale e regionale vigente le previsioni urbanistiche del P.R.G. si applicano al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Gli immobili e le aree che alla data di adozione del presente P.R.G.C. siano in contrasto con le nuove previsioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Gli elaborati costituenti il PROGETTO DEFINITIVO della Variante N°. 1 al P.R.G.C. di Prato Sesia, nella stesura conseguente alle determinazioni sulle osservazioni, sono i seguenti:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATA
- FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI
- DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI
- TAV. N°. 16, scala 1:2000 - INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE
- TAV. N°. 17, scala 1:2000 - INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE
- TAV. N°. 151, scala 1:5000 - INDIVIDUAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
- TAV. N°. 15V1, scala 1:5000 - VARIANTE N°.1 AL P.R.G.C.
- TAV. N°.16V1, scala 1:2000-VARIANTE N°.1 AL P.R.G.C. (concentrico)
- TAV. N°.17V1, scala 1:2000-VARIANTE N°.1 AL P.R.G.C. (frazioni)
- ALLEGATI GEOLOGICI
 - Indagine geologica tecnica - Relazione illustrativa cartografia tecnica

Sono elementi costitutivi della Variante n. 2 al P.R.G.C. gli elaborati elencati al punto 2) del dispositivo della Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 20.07.2000.

TITOLO IIAREE E DESTINAZIONI DEL TERRITORIOArt. 3 - AREE E DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.

Ai fini dell'applicazione degli artt. 16 e 18 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, per la determinazione delle indennità di espropriazione, ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e dei caratteri ambientali e naturali, per la trasformazione ed evoluzione dello sviluppo urbano e socioeconomico, il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere generale o specificatamente urbanistico.

Le aree individuate sono le seguenti:

- 1) Aree in cui le destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G., sono pubbliche, destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale o di interesse generale.
- 2) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.
- 3) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere commerciale - artigianale e produttivo in genere.
- 4) Aree agricole.
- 5) Aree le cui destinazioni d'uso, in osservanza di precise disposizioni di legge vigenti risultano sottoposte a regime di inedificabilità o di particolari condizioni (vincoli).

Per le aree oggetto della Variante n. 2 al P.R.G.C., adottata con D.C. n. 36 del 20.07.2000 si applicano le seguenti prescrizioni generali:

- a) **l'edificazione in aree prossime a torrenti, rii, canali, rogge, ecc., potenzialmente coinvolgibili nella dinamica dei corsi d'acqua, dovrà essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che andranno adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;**

b) il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora venga accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

c) Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso;

d) Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua; è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua combinati;

e) Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua pubblici e privati;

f) Nelle zone di pianura dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati nelle zone soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna;

g) Nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse (comunque non inferiori alla loro altezza);

h) Le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;

i) Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire a brave e a lungo termine la stabilità dei pendii;

j) Nelle zone poste alla base delle scarpate la realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà essere preceduta dalla realizzazione di studi di fattibilità del versante; in tali zone, inoltre, una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;

k) Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", ricordando che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

L'Area n. 7 : è inserita in classe II ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/LAP:

Ogni intervento sull'Area n. 10 è subordinato all'innalzamento del piano di campagna fino al livello dell'adiacente strada statale, al divieto di realizzazione di locali interrati, alla pulizia degli alvei ed al mantenimento nel tempo di ottimali condizioni di deflusso delle acque superficiali presenti nella zona, nonché al rispetto di un'adeguata fascia di distanza dal Rio Roggetta".

Art. 4 - AREE A DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE

(art. 41 quinquies legge 1150 del 17.08.1942 - art.17 legge 765 del 06.08.1967 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 21-22 della L.R. 56/77)

Sono quelle aree che ai sensi della legislazione vigente risultano avere una destinazione d'uso vincolata per assicurare la dotazione di servizi sociali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico richiesti dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune.

Le destinazioni individuate sono :

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.
- aree destinate alle opere di urbanizzazione secondarie a carattere locale e generale.
- aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta.

Art. 5 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATE

5.1 - Aree a destinazione residenziale

Sono quelle parti di territorio nelle quali è individuata cartograficamente l'edificazione destinata alla residenza e i relativi servizi.

Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute nelle normative previste per ogni singola area, nelle allegate tabelle, nelle aree a destinazione residenziale oltre alla residenza sono pure ammesse costruzioni connesse con le attività terziarie pubbliche e private ed attività sociali varie.

Con le limitazioni di cui al comma successivo, sono pure ammesse costruzioni connesse con le attività commerciali e artigianali di servizio non moleste e aziende agricole purchè già esistenti.

Il Comune disciplina le caratteristiche della rete di vendita con apposito piano di sviluppo e ade-

guamento ai sensi degli artt. 11 e 12 della legge 11.06.1971 n. 126.

Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le costruzioni connesse con le attività rumorose, fastidiose, nocive, o comunque ritenute incompatibili con la residenza, dall'Amministrazione Comunale sentita la C.I.E. e l'Ufficiale Sanitario del Comune.

Le aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G. sono così suddivise:

1) Aree del centro storico - Z.T.O. di tipo "A":

Comprendono quelle parti di territorio e del tessuto edilizio ivi compreso, che rappresentano le testimonianze storiche dell'origine dello sviluppo urbano e rurale del Comune.

2) Aree organiche al centro storico - Z.T.O. di tipo "B":

Comprendono quelle parti di territorio già edificato ed urbanizzato che per il grado di compromissione esistente non consentono una ulteriore previsione di nuova insediabilità.

3) Aree di recente formazione - Z.T.O. di tipo "B":

Comprendono quell'insieme di lotti localizzati in aree già totalmente urbanizzate che concorrono a definire e saturare l'edificabilità dell'area residenziale.

4) Aree residenziali di nuovo impianto - Z.T.O. di tipo "C":

Sono quelle parti di territorio inedificato già parzialmente urbanizzato o da urbanizzare per le quali è prevista la nuova insediabilità residenziale

sia per lo sviluppo socio economico e naturale dei nuovi residenti che per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi della popolazione già residente.

5.2 - Aree a destinazione produttiva e commerciale

Sono quelle parti del territorio che per le loro caratteristiche posizionali e vocazionali, nonché per la preesistenza di attività od impianti sono da destinare ad attività produttive.

Nelle aree a destinazione produttiva sono di norma ammesse attività di servizio e produzione, sono pure consentite: attività di trasporto e comunicazione e connessi, attività commerciali all'ingrosso, attività di commercializzazione dei prodotti industriali o artigianali, attività espositive, attività direzionali ed uffici, locali di ristoro ed attrezzature varie, uffici per attività amministrativa pubblica e di controllo pubblico. Inoltre sono consentiti impianti industriali o artigianali per la lavorazione, trasformazione, commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli consociati.

Le aree produttive individuate dal P.R.G. si dividono in :

- Aree già occupate da insediamenti produttivi e parzialmente urbanizzate di cui si prevede la regolarizzazione e il riordino od il completamento.
- Aree di nuovo impianto da insediamenti produttivi e prive di opere di urbanizzazione .

5.3 - Aree a destinazione agricola

Sono quelle parti di territorio destinate per vocazione ad accogliere l'attività agricola - e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli.

Di norma in tali aree sono ammesse:

- 1) la residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- 2) Attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.) ;
- 3) Impianti di modeste dimensioni per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo singolo o associato, ancorchè non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione.

Sono inoltre consentite tutte quelle attività che non contrastano con gli interessi prevalenti dell'agricoltura quali coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai di fiori ed essenze ornamentali e simili ecc.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazioni d'uso, incompatibili con la destinazione agricola.

5.4 - Aree a destinazione pubblica o sottoposte a vincolo

Sono quelle parti di territorio la destinazione

delle quali, e degli eventuali edifici in essa compresi, è finalizzato alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale, oppure sono sottoposte, per loro natura, conformazione o posizione, a regimi di tutela a salvaguardia della pubblica incolumità o salute o a salvaguardia di beni culturali e naturali di particolare pregio.

Di norma in tali aree sono ammessi gli interventi relativi alle specifiche destinazioni d'uso stabilite dalle norme di legge vigenti e quelle più puntuali indicate nelle presenti Norme di attuazione.

TITOLO IIIINTERVENTI E DESTINAZIONI D'USOArt. 6 - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSI NELLE AREE DI USO PUBBLICHE.6.1 - Aree per urbanizzazioni primarie

Sono definite aree per urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni , le aree necessarie alle reti, agli impianti e alle opere previste al comma 1° punto 1° dell'articolo di cui sopra e specificatamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;

- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Gli interventi ammessi sono:

- A) per le opere e le reti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione, la rettifica, e tutte quelle opere necessarie al buon funzionamento delle reti esistenti;
- B) per le opere in previsione, la nuova costruzione avverrà secondo le indicazioni di massima contenute nel presente progetto di P.R.G.C. - tenendo conto che a norma dell'art. 1, 4° comma della L. 03.01.1978 n°1 l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni del piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico, qualora queste siano previste su aree destinate a servizi dal P.R.G.C.
- C) per gli interventi su aree pubbliche spiegano efficacia prescrittiva le indicazioni ed i disposti contenuti negli Allegati Geologici, sia generali di Piano che specifici della Variante N° 1.**

Tutti gli interventi previsti dal P.R.G.C. e non demandati a strumenti esecutivi sono ammessi con concessione singola, e secondo i disposti dell'art. 9 lettera f, della legge 28.01.1977 n° 10.

6.2 - Aree per urbanizzazioni secondarie

Sono definite aree per urbanizzazioni secondarie ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e successive modificazioni le aree necessarie a soddisfare i fabbisogni quantificati con gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della legge regionale sopra citata e specificatamente:

- a) asili nido e scuole materne

- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative
- d) edifici per il culto
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive, giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Gli interventi ammessi sono:

- a) per gli edifici e le aree esistenti, fatte salve le norme e le procedure vigenti in merito al patrimonio artistico ed i beni ambientali di cui alle leggi n° 1089 del 01.06.1939 e n° 1497 del 29.06.1939, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 13 lettere a)b)c)d) della Legge Regionale 56/77 e succ. modificazioni.
- b) Per le opere in previsione la nuova costruzione avverrà con concessione singola secondo le indicazioni contenute nelle tabelle allegare del presente P.R.G. tenendo conto di quanto contenuto al 4° e 5° comma dell'art. 1 della legge 03.01.1978 n° 1 e secondo le indicazioni dell'art. 9 lettera f. della legge 28.01.1977 n° 10.

6.3 - Opere di urbanizzazione indotta

Sono quelle aree individuate all'art. 51 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni che sono così specificate:

- a) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse co_

munale e intercomunale;

- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale ;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e di laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno

per tali aree è prevista l'attuazione con concessione singola gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera f. della legge 28.01.1977 n° 10 se di iniziativa pubblica, oppure secondo le modalità previste per l'area alle quali le presenti opere indotte fanno riferimento, se di iniziativa privata, e comunque sempre nel rispetto dell'art. 9 lettera f. della legge sopra citata.

Art. 7 - INTERVENTI E DESTINAZIONE D'USO AMMESSI NELLE AREE RESIDENZIALI.

7.1 - Aree del centro storico di particolare pregio ambientale (Z.T.O. tipo "A" D.M. 02.04.1968)

Gli interventi ammessi hanno, come scopo principale, quello di salvaguardare il patrimonio storico- artistico - documentario ambientale, il riuso e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Il P.R.G.C. delimita le aree del centro storico

che sono obbligatoriamente soggette a formazione di strumento urbanistico esecutivo o piano di recupero ex legge 457/78 per tutti quegli interventi che contemplino la ristrutturazione edilizia complessa, ampliamenti superiori al 30%, demolizioni e ricostruzioni.

In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. individuare immobili o complessi edilizi e le relative aree ove l'intervento di recupero (anche con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti per sopravvenute instabilità strutturali) sia subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia - legge 457 del 05.08.1978 - L.R. 56/77 e succ. modificazioni.

Il Centro Storico è individuato ai sensi dell'art. 24 della L.56/77 e s.m. e i.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 5) ed inoltre, le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria, e che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Gli interventi ammessi per l'area del Centro Storico sono :

A) Interventi diretti con concessione singola:

In questi casi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza modificazioni delle destinazioni d'uso ; nonché interventi di ristrutturazione edilizia parziale, ed ampliamento dei volumi residenziali fino ad un massimo del 30% da individuarsi in corpi di fabbrica esistenti, anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso, intendendosi per tale la trasformazione di edifici rustici o casseri in genere in edifici civili.

E' consentita la sopraelevazione della quota di gronda sino ad un massimo di mt. 1 esclusivamente per quegli edifici che con tale incremento possono recuperare ai fini abitativi i sottotetti che non risultano recuperabili ai sensi della Legge Regionale n. 21/98 e s.m. e i. senza modificare la pendenza delle falde del tetto.

B) In presenza di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui al punto precedente anche interventi di :

- ristrutturazione edilizia complessa o totale con possibilità di mutamento di destinazione d'uso ;
- ampliamento > del 30% della volumetria residenziale esistente da individuarsi in corpi di fabbricato esistenti o previsti nella misura massima consentita dalla densità media di zona, come risulta dalle tabelle di rilevamento.
- demolizioni e ricostruzioni per gli edifici particolarmente degradati ed irrecuperabili ; i nuovi edifici ricostruiti, utilizzando la volumetria preesistente, dovranno di massima rispettare gli allineamenti preesistenti, l'altezza e la tipologia delle sagome degli edifici vicini, salvo diversa eventuale indicazione specificata nelle tabelle di zona allegate .
- non sono ammessi comunque interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 13 lett. e) L.R. 56/77 e succ. modificazioni se non in presenza di apposita variante del P.R.G.C

Gli strumenti urbanistici esecutivi ovvero i P.D.R. debbono essere estesi all'intera Unità Minima di Intervento. Si definisce unità minima di intervento quell'edificio o complesso di edifici che costituiscono nel loro insieme un organismo unitario ed autonomo, sia sotto il profilo storico- formale che funzionale. In particolare l'unità minima di intervento deve essere autonoma e compiuta per quanto riguarda l'articolazione dei corpi di fabbrica, gli accessi principali esterni, gli spazi di pertinenza, i collegamenti verticali e la distribuzione interna. In genere nei nuclei del Centro Storico l'U.M.I. si individua con la "corte".

C) Per gli edifici non residenziali nelle aree del Centro Storico da sottoporre a piano di recupero si individuano le seguenti possibilità di intervento :

- 1) Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area : sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale ;

2) Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso : sono previsti gli interventi di cui all'art. 11.2 lett. A2), e punto 11.3 lett. A).

7.2 - Aree residenziali organiche al tessuto urbano storico a capacità insediativa esaurita (Z.T.O. tipo "B" D.M. 02.04.1968).

Gli interventi ammessi hanno come scopo quello di mantenere gli edifici esistenti funzionalmente in buono stato di conservazione.

Essi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro, nonché ristrutturazione edilizia e ampliamento fino a raggiungere 2 mc./mq dell'area fondiaria asservita all'edificio e comunque fino al massimo del 50% del volume esistente. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del Piano con cubatura superiore a mc.2.00/mq. possono ampliarsi una sola volta fino al 20% del volume residenziale esistente per adeguamenti di carattere igienico e funzionale ai fini delle unità immobiliari in atto.

Per gli edifici non residenziali, si individuano le seguenti possibilità di intervento:

- 1) Edifici non in contrasto con la destinazione della area residenziale: sono ammessi gli stessi interventi consentiti con le previsioni di tipo residenziale.
- 2) Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso, sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico e conservativo.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi o piano di recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai punti precedenti anche gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia parziale o totale con possibilità di mutamento di destinazione d'uso entro il limite del 10% del volume complessivo; al piano terreno è consentito un ulteriore incremento ai sensi della Legge 122/89 (Tognoli) sugli spazi per autorimesse.

Si richiamano inoltre, in ogni caso, le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e la vigente normativa in materia di commercio, Legge Regionale 28/99 e relative disposizioni attuative D.G.R. 42-29532 del 01.03.2000 e D.G.R. 43/29533 del 01.03.2000 e nonché i disposti di cui all'art. 25 e relativa tabella della D.C.R. n. 563-13414 del 29.09.1999.

- ampliamento della volumetria residenziale esistente da individuare con priorità in corpi di fabbrica esistenti o previsti o con nuova costruzione nel rispetto degli indici di zona e delle prescrizioni della successiva lineetta per quanto attiene prospetti ed altezze, nella misura massima consentita dalla densità di zona.

- demolizioni e ricostruzioni per gli edifici particolarmente degradati e/o irrecuperabili; i nuovi edifici dovranno essere costruiti a pari volumetria con le stesse sagome, altezze ed allineamenti preesistenti, sono ammesse modeste modifiche tipologiche interne per adeguamenti igienico-funzionali.

- non sono comunque ammessi interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica (art. 13, lett. e, L.R. 56/77) se non in presenza di apposita variante al P.R.G.C.).

In ogni caso è consentito un ampliamento di 25 mq. di superficie utile da attuarsi una sola volta per ogni unità immobiliare. Ogni ampliamento è consentito nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice Civile.

7.3 - Aree residenziali di recente formazione di completamento per il riordino urbanistico (Z.T.O. tipo "B" D.M. 02.04.1968)

L'intervento di nuova costruzione in tali aree è soggetto a concessione edilizia singola con i seguenti parametri :

- indice di densità edilizia fondiaria prevista mc. 1.30/mq.
- rapporto di copertura pari a 1/3 dell'area netta fondiaria
- numero massimo dei piani fuori terra N. 2
- altezza massima all'intradosso ultimo solaio di copertura della parte abitabile mt. 7,50
- distanza dai confini di proprietà minimo mt. 5,00
- distanza dai confini vicini e da pareti finestrate ... mt. 10,00 > $H/2$ (art. 25 I)

Per gli edifici residenziali esistenti gli interventi ammessi sono : manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro, nonché ristrutturazione edilizia ed ampliamento fino a 1/3 dell'area fondiaria e fino a saturazione della possibilità edificatoria ; 25,00 mq. di superficie utile, in caso di risanamento igienico e funzionale Sono comunque consentiti per ogni unità immobiliare anche se eccedono le indicazioni di superficie coperta e volumetria .

E' consentita inoltre la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente.

Tutti gli interventi ammessi sono attuabili con concessione singola, gli interventi da ampliamento e ricostruzione dovranno rispettare le distanze dai confini e gli arretramenti stradali.

Per i bassi fabbricati di pertinenza delle residenze, aventi altezza media interna all'intradosso della copertura inferiore a mt. 2,50, è consentita l'edificazione lungo il confine di proprietà.

Per altezza media interna all'intradosso della copertura si intende la definizione geometrica della media di tutte le altezze interne intercorrenti fra il piano di pavimento ed i piani di copertura.

Si è assunto tale parametro perché non risulta quello normativamente prescritto per la qualificazione dei requisiti di abitabilità.

Gli interventi debbono comunque essere attuati nei limiti della normativa di zona nonché del codice civile e comunque per una superficie coperta complessiva non superiore a 30 mq. per ogni unità immobiliare.

Gli interventi di nuova costruzione in presenza di Piani Esecutivi ovvero gli interventi destinati all'edilizia sovvenzionata e/o agevolata si attuano con i seguenti parametri :

- indice di densità edilizia fondiaria :mc. 1,5/mq.
- rapporto di copertura : 1/3 dell'area netta fondiaria
- numero massimo dei piani fuori terra : n°3
- altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio : mt. 10,00

Qualora si debba predisporre frazionamenti di lotti già edificati, la porzione frazionata comprendente l'edificio esistente dovrà essere una superficie minima pari ad una densità fondiaria di mc./mq. uguale a 1,30.

Per gli edifici non residenziali si individuano le seguenti possibilità di intervento :

- 1) Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area residenziale : sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale, con la specificazione che l'intervento di ampliamento non può complessivamente superare 1/3 della superficie fondiaria asservita all'edificio, previa verifica delle superfici da destinare a parcheggio che non possono essere inferiori al 50% della superficie coperta totale.
- 2) Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso : Sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento igienico e conservativo.

7.4 - Aree residenziali di nuovo impianto o di ricambio (Z.T.O. tipo "C" D.M. 02.04.1968)

Sono aree destinate a libera edificazione ; gli interventi saranno vincolati alla formazione di piani esecutivi convenzionati ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni.

I parametri edificatori sono :

PIANI PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

- | | | |
|----------------------------------------|-------|------|
| - Indice di edificabilità territoriale | mc/mq | 1,00 |
| - Indice di edificabilità fondiaria | mc/mq | 1,20 |
| - Rapporto di copertura | | 1/4 |

PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

- | | | | | |
|-------------------------|---|--------------|--------|------|
| - Ind. | " | territoriale | mc/mq. | 0,60 |
| - " | " | fondiaria | " " | 0,80 |
| - rapporto di copertura | | | | 1/5 |

PIANI ESECUTIVI IN GENERE (P.E.E.P. - P.E.C.)

- N° piani fuori terra (più un piano pilotis) n° 3,00
- altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura mt. 10,50
- distanza dai confini di proprietà min. Mt. 5,00-H/2
- distanza da edifici vicini e da pareti finestrate mt. 10,00 (art. 25.i)

Per tutti gli interventi da attuarsi con S.U.E. , siano essi in zona "B" o in zona "C", deve essere dismessa un'area, pari al 20% della superficie territoriale, da destinarsi a servizi per la residenza, ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77.

Tale dismissione deve essere prevista e regolata dalla convenzione che sarà stipulata con il Comune, nonché dalle norme di attuazione del P.E.C.

"In particolare per l'attuazione degli interventi di Nuovo impianto hanno efficacia prescrittiva le indicazioni e le disposizioni contenute degli ALLEGATI GEOLOGICI, sia generali di Piano che specifici della Variante N.° 1.

Tali prescrizioni sono contenute negli elaborati cartografici, descrittivi e normativi denominati

- **FASCICOLO "ALLEGATI GEOLOGICI"**

- **Indagine geologica tecnica relazione illustrativa cartografia tecnica**

7.5 - Aree residenziali dei centri frazionali e dei nuclei rurali.

In tali centri e nuclei sono state individuate le seguenti aree:

AREE DEI NUCLEI RURALI DI PRIMARIA FORMAZIONE

Sono aree occupate originariamente da aziende agricole l'area individuata dal P.R.G.C. interessa anche lotti liberi di completamento; in queste aree tutte le volumetrie e le superfici coperte esistenti si intendono consolidate.

Nelle aree libere è ammessa l'edificazione di nuove residenze collegate all'attività agricola già esistente, e per i soggetti di cui all'art. 9 punto B, con i seguenti parametri edificatori:

- | | |
|----------------------------------------|------------|
| - indice fondiario | mc/mq 1,20 |
| - rapporto di copertura | 1/3 |
| - altezza max intradosso ultimo solaio | mt. 7,50 |
| - numero dei piani | n° 2,00 |
| - distanza dai confini | mt. 5,00 |
| - distanze dai fabbricati | mt. 10,00 |
| - arretramento stradale | mt. 5,00 |

Per i complessi agricoli esistenti valgono le normative previste dalle presenti N. di A. all'art. 9 punto A capo 1) e 2), è consentito inoltre la trasformazione d'uso da destinazione residenziale agricola a

civile abitazione nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni; in tale eventualità le strutture già destinate ad attività agricola, stalle, tettoie ecc. potranno essere destinate ad accessori della nuova destinazione residenziale, o potranno essere adibite a locali da destinare ad attività artigianale di servizio.

Per gli edifici di uso residenziale civile già esistenti, valgono le previsioni di cui all'art. 11 punto 1 delle presenti Norme di Attuazione.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi o piano di recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai punti precedenti anche gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia parziale o totale con possibilità di mutamento di destinazione d'uso entro il limite del 10% del volume complessivo; al piano terreno è consentito un ulteriore incremento ai sensi della Legge 122/89 (Tognoli) sugli spazi per autorimesse.

Si richiamano inoltre, in ogni caso, le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e la vigente normativa in materia di commercio, Legge Regionale 28/99 e relative disposizioni attuative D.G.R. 42-29532 del 01.03.2000 e D.G.R. 43/29533 del 01.03.2000 e nonché i disposti di cui all'art. 25 e relativa tabella della D.C.R. n. 563-13414 del 29.09.1999.

- ampliamento della volumetria residenziale esistente da individuare con priorità in corpi di fabbrica esistenti o previsti o con nuova costruzione nel rispetto delle prescrizioni della successiva lineetta per quanto attiene prospetti ed altezze, nella misura massima consentita dalla densità di zona.

- demolizioni e ricostruzioni per gli edifici particolarmente degradati e/o irrecuperabili; i nuovi edifici dovranno essere costruiti a pari volumetria con le stesse sagome, altezze ed allineamenti preesistenti, sono ammesse modeste modifiche tipologiche interne per adeguamenti igienico-funzionali.

- non sono comunque ammessi interventi complessi di demolizione e ricostruzione identificabili con la ristrutturazione urbanistica (art. 13, lett. e, L.R. 56/77) se non in presenza di apposita variante al P.R.G.C.).

Art. 8 - INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE (COMMERCIALI E TERZIARIE IN GENERE).

In ogni caso si richiama l'applicazione della vigente normativa in materia di commercio, Legge Regionale 28/99 e relative disposizioni attuative D.G.R. 42-29532 del 01.03.2000 e D.G.R. 43/29533 del 01.03.2000 e nonché i disposti di cui all'art. 25 e relativa tabella della D.C.R. n. 563-13414 del 29.09.1999.

Sono comunque fatte salve le specifiche destinazioni graficamente indicate nelle tavole di progetto.

L'operatività del P.R.G.C. nelle aree produttive è così individuata:

8.1 - Aree produttive, direzionali e commerciali ad elevata saturazione.

Gli interventi ammessi sono volti soprattutto al riordino e al completamento delle aree così individuate.

Per l'area produttiva esistente, individuata in cartografia sulle tavv. N. 15 e 16 con la sigla "Dc", è consentita la parziale modifica della destinazione dei fabbricati, siano essi esistenti o in progetto, da produttiva a commerciale, ad uso esclusivo della vendita dei prodotti del gruppo imprenditoriale di riferimento, nella misura massima del 10% della capacità edificatoria consentita sull'area. (V.P. N. 3 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del C.C. n. 47 del 09.10.2000) .

Per gli edifici esistenti sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e di ampliamento fino a raggiungere $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria al netto dell'area da destinare a servizi, così come indicato dall'art. 21 della L.R. 56/77 punto 2).

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali e industriali dovrà essere adeguata nella misura minima del 10% della superficie fondiaria dell'area di pertinenza.

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali dovrà essere adeguata nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Qualora l'ampliamento previsto avvenga in sede di un Piano Esecutivo Convenzionato, l'area da destinare a servizi sociali di cui al comma precedente può essere localizzata e/o accorpata con altre già previste o di fatto già esistenti, al di fuori dei mappali già interessati da edificazione, in caso contrario l'area a servizi sociali dovrà essere reperita all'interno dei lotti interessati, nei modi e nelle forme previste dalla legge ed in modo da essere usufruite pubblicamente.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni :

- altezza massima dei fabbricati in gronda : mt. 10.50
- distanza minima dai confini : mt. 5.00
- distanza minima dai fabbricati : mt. 10.00

Per i lotti liberi, al momento dell'adozione del presente P.R.G.C. o a seguito di demolizione totale, l'edificazione potrà avvenire con concessione singola su lotti di superficie fondiaria netta non inferiori a mq.3.000 e con rapporto di copertura ammesso uguale a 1/3 oppure, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77 con piano esecutivo convenzionato, nel qual caso non vi saranno limitazioni alle dimensioni minime del lotto, ed il rapporto di copertura potrà raggiungere il massimo consentito di $\frac{1}{2}$.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni :

- altezza minima dei fabbricati in gronda : mt. 10,50
- distanza minima dai confini : mt. 5.00
- distanza minima dai fabbricati : mt. 10.00

E' ammessa la costruzione delle residenze per i titolari e/o i dipendenti nelle seguenti proporzioni :

- fino a 500 mq. di superficie coperta produttiva una unità con un massimo di 150 mq. di superficie netta ;
- oltre 500 mq. di superficie coperta produttiva due unità con un massimo di 150 mq. di superficie netta ciascuna.

8.2 - Aree produttive, direzionali e commerciali di nuovo impianto con parziale compromissione in atto.

Gli interventi ammessi sono :

Per gli edifici esistenti sono confermati gli interventi di cui al punto 8.1 precedente, comma 2°, ad esclusione degli ampliamenti.

Per le nuove costruzioni in funzione di nuove attività, esse debbono essere attuate con un unico S.U.E. esteso a tutta l'area libera rimanente ; le eventuali nuove costruzioni per la estensione delle attività già in atto debbono essere attuate con S.U.E. esteso all'intera area che ricomprenda anche gli edifici esistenti.

Vigono le stesse limitazioni di altezza massima e distanze minime prescritte al punto 8.1.

Le superfici destinate a servizi sociali in proporzione del 20% della superficie (fondiaria) da destinare ad attività produttiva dovranno essere reperite all'interno delle aree del PEC.

E' ammessa la costruzione delle residenze per i titolari e/o per il personale nelle seguenti proporzioni :

- fino a 500 mq. di superficie coperta produttiva una unità con un massimo di 150 mq. di superficie utile netta ;
- oltre 500 mq. di superficie coperta produttiva due unità con un massimo di 150 mq. di superficie utile netta ciascuna.

Per le attività nocive e/o moleste dovranno essere osservate tutte quelle cautele di ordine costruttivo o impiantistico necessarie per il rigoroso rispetto delle vigenti norme sanitarie.

8.3 - Aree produttive per impianti industriali, artigianali o tecnologici isolati.

Sono quelle aree destinate, ai sensi dell'art.26,d) della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e integrazioni a quegli impianti che per esigenze tecniche o perché inquinanti debbano sorgere al di fuori delle aree attrezzate o di riordino.

Gli interventi sono sempre comunque assoggettati alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato ; esso deve prevedere :

a) La viabilità esterna di transito e accesso all'insediamento.

La viabilità di transito e di penetrazione interna in modo tale da non recare pregiudizio alla viabilità Comunale o sopra comunale ;

deve inoltre individuare le aree destinate ad attrezzature di servizio in adempimento agli standard di Legge ;

b) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi ;

c) le eventuali fasce di protezione antinquinamento ;

d) le condizioni ed i programmi di intervento atti a garantire l'attuazione di tutte le opere necessarie ad attrezzare le aree senza alcun apporto di nocuità e di molestia.

e) l'effetto dell'intervento sull'idrologia locale, mediante un'apposita relazione geologico tecnica.

f) una convenzione che, oltre a regolare gli interventi, le dismissioni e/o le corresponsioni degli oneri di urbanizzazione, preveda esplicitamente le forme, i modi, i tempi ed i costi per l'adeguamento alle esigenze introdotte dal nuovo insediamento della viabilità principale di accesso e di transito, da effettuarsi a carico dei richiedenti.

Gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti parametri :

- rapporto massimo di copertura : 1 :3 della superficie fondiaria
- altezza massima in gronda : mt. 10,50
- distanza minima dai confini : mt. 10,00
- distanza tra i corpi di fabbrica : mt. 10,00 / h
- distanza minima dalle costruzioni circostanti:mt.60,00

8.4 - AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE E DEL TEMPO LIBERO ESISTENTI.

Sono consentite tutte le attività e gli interventi volti ad incrementare quelli già in atto nel settore del tempo libero e delle pratiche sportive e ricreative, della ristorazione e ricreazione, discoteche, sale giochi, ecc..

Sono in particolare consentiti su tutta l'area quegli interventi per attrezzature al livello del terreno quali campi da gioco, piscine, piste per roller, skate-board, ecc.

Gli interventi saranno consentiti con Concessione Convenzionata e saranno regolati dai seguenti parametri:

- rapporto di copertura max 20%
- superfici attrezzate max 20%
- verde attrezzato min. 10%
- area a servizi e parcheggio :- art. 21 L.R. 56/77
 - L.R. 28/99 Commercio
 - D.G.R. 42-29532/00
 - D.G.R. 43-29533/00
 - D.C.R.563-13414/99 Art.25
- altezza max di fabbricazione: mt. 8,50
- distanze dai confini: ml. 10,00
- distanza tra i fabbricati: ml. 10,00

Le superfici massime e minime espresse in percentuale sono riferite alla superficie fondiaria ovvero all'area di pertinenza così come individuata dalla cartografia del P.R.G.C.

Nell'ambito dei fabbricati ammessi è consentita la destinazione ricettiva con un massimo del 20% ovvero un quinto della superficie di edificazione complessiva riferita al rapporto massimo di copertura.

In ogni caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una convenzione fra il Comune ed i richiedenti che regoli le modalità tecniche di attuazione del progetto, gli spazi a verde, i servizi e gli accessi.

Le quantità edificabili sono calcolate sulla effettiva superficie fondiaria dell'area stimata in mq 18.626 comprensiva di una superficie occupata già esistente pari a mq. 1.296.

Art. 9 - INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE

In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o previsti, nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.

Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi :

A)1 - Per gli edifici esistenti destinati alla residenza agricola sono ammessi :

- manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- risanamento conservativo ;
- ristrutturazione edilizia anche totale ;
- ampliamento sia in corpi di fabbrica esistenti e contigui anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, che con volumi aggiunti al di fuori della sagoma esistente.

Il volume complessivo destinato a residenza agricola non potrà in ogni caso superare il limite di mc. 1.000 per unità.

Gli interventi sulle abitazioni rurali vanno comunque rapportati agli indici volumetrici di cui al successivo punto B).

2 - Per gli edifici esistenti destinati alle varie attività agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari sono ammessi :

- manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- risanamento conservativo ;
- ristrutturazione edilizia anche totale ;
- ampliamento fino a raggiungere globalmente nell'area del complesso la superficie coperta di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita ;
- demolizione ;
- ricostruzione in misura pari a quella esistente con la possibilità di traslazione dei nuovi fabbricati sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi dai fabbricati di terzi.

In ogni caso, per le residenze rurali esistenti, anche abbandonate, purché accatastate, ed il cui uso residenziale sia comunque accertato alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C. è consentito il recupero ai fini residenziali ed è sempre ammesso il loro ampliamento in misura non superiore al 20% ovvero comunque a 25 mq di superficie utile netta.

I cambiamenti di destinazione d'uso debbono essere sottoposti a Concessione Edilizia.

B) Nuove costruzioni

E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso ammesse all'art. 5 punto 3 secondo comma e dell'art. 25 comma 5 della L.R. 56/77 e succ. modif.

La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate a abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati :

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legge 9/5/1975 n. 153 ;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola anche a tempo parziale ;
- c) proprietari concedenti ;
- d) affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 comma 6 e segg. della L.R. 56/77 e successive modificazioni, ed inoltre alla dimostrazione (con apposita relazione sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo) della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle necessità abitative del nucleo familiare conduttore, con la riserva di verifica che la superficie utile totale interna di calpestio dell'intervento proposto o delle eventuali preesistenti residenziali non superi i

50 mq. per ogni componente. Si potranno considerare in aggiunta al numero dei componenti risultanti dallo stato di famiglia, gli ascendenti diretti non coniugi effettivamente coabitanti.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria, per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti :

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate : mc. 0,05 per mq. ;
- b) terreni a seminativo ed a prato permanente : mc. 0,02 per mq. ;
- c) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole : mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda ;
- d) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali : mc 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda ;
- e) terreni a colture protette in serre fisse : mc. 0,06 per mq. ;
- f) terreni a colture legnose specializzate : mc. 0,03 per mq. ;

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui entro la distanza del centro aziendale ritenuta congrua ai fini della formazione della proprietà coltivatrice, che non sia superiore a 2.000 mt.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per resistenza rurale non superi i 1.000 mc.

La possibilità di usufruire ai fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione di atto di vincolo per tale aree, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari del Comune nei quali gli appezzamenti sono localizzati.

Le nuove abitazioni rurali sono consentite solo qualora sia in formazione o si debba insediare un nuovo nucleo familiare di persone che risiedano in azienda e dedichino la loro attività preminente alla conduzione del fondo. La nuova abitazione potrà essere realizzata solo nell'ambito di un centro aziendale esistente o in contemporanea formazione.

L'A.C. dovrà verificare in sede di concessione edilizia gli indici di fabbricabilità relativi ai vari appezzamenti che concorrono alla formazione della volumetria.

Per nuovi edifici diversi dalla residenza necessari per il regolare svolgersi dell'attività agricola (quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc...) sono ammessi alle seguenti condizioni :

- rapporto di copertura 1/3 della superficie direttamente asservita all'intervento ;
- distanza minima dei fabbricati dai confini: mt. 10,00;
- distanza minima tra i fabbricati
*di diversa proprietà: mt. 20,00;

In ogni caso il lotto minimo di area contigua di proprietà da asservire all'azienda è fissato in mq. 5.000.

" E' infine sempre consentito, anche ai soggetti non aventi i requisiti di cui al punto B), la costruzione di depositi per attrezzi agricoli destinati alla coltivazione di tipo familiare; la dimensione massima consentita è pari a mq. 25,00 di costruzione, con altezza media all'intradosso della copertura, così come definito dall'art. 7.3, inferiore a mt.2,50 ovvero per un massimo di 50 mc di costruzione. Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di decoro ambientale".

** Modificazione alle Norme di Attuazione ex art. 17 - comma 8 e 9 L.R. n. 56/77. Deliberazione C.C. n. 18 del 22.08.2002.*

Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del progetto di P.R.G.C. ; per queste è ammesso un tantum un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente , sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area agricola (rapporto di copertura, altezze massime, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici).

Le stalle di tipo non industriale sono permesse alle seguenti distanze :

- mt. 200,00 dal confine di individuazione zonale per l'area residenziale del concentrico ;
- mt. 50,00 dal confine di individuazione zonale per l'area dei nuclei rurali di primaria formazione individuati dal P.R.G.C. ;
- mt. 50,00 da case sparse di abitazione e da edifici con destinazioni d'uso impropria rispetto a quella agricola ;
- mt. 20,00 dalla residenza del proprietario o conduttore.

Qualora, sempre nel rapporto massimo consentito, si ottenga una concentrazione rilevante con insediamenti di più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc...), o di 2.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc...), la distanza dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano è elevata a 300 mt. mentre, fermo restando la distanza di mt. 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione è fissata in mt. 60.

In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto, potrà essere richiesto dall'A.C. in fase di concessione edilizia, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto.

Per interventi destinati all'allevamento intensivo degli animali valgono le seguenti disposizioni :

- rapporto di copertura 1/2 della superficie direttamente asservita
- distanza radiale da altri insediamenti destinati ad allevamento, o da aziende agricole già insediate mt. 500 ; in tale area non è possibile insediare nuove aziende agricole con allevamenti di animali anche solo a livello familiare .
- rispetto rigoroso delle norme e delle misure antinquinamento previste dalla legislazione vigente in materia di scarichi.

C) DESTINAZIONI E ATTIVITA' COMPATIBILI

In genere in tutte le aree agricole, sia nei fabbricati esistenti che nei nuovi fabbricati, con interventi in attuazione dei precedenti disposti, sono consentite tutte le trasformazioni necessarie per l'esercizio di ogni attività connessa e compatibile con gli usi agricoli del suolo nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e se consentite dalla L.R. 38/95 quali le seguenti:

- Attività agrituristiche in genere
- Attività di alloggio e ristoranti
- Attività equestri
- Attività di allevamento e mantenimento di capi anche per conto di terzi
- Attività di carattere sportivo in genere quali campi da bocce, da tennis, minigolf, piscine, tiro con l'arco, piste ciclistiche ecc., in funzione delle attività agrituristiche.

Tali trasformazioni saranno attuate con l'applicazione delle norme e dei parametri di zona contenuti nel presente articolo.

Art. 10 - INTERVENTI NELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO O FASCE DI RISPETTO

Oltre le aree destinate dal P.R.G.C. a soddisfare gli standards urbanistici di cui agli artt. 1 e 51 della L.R. 56/77, ai sensi della legislazione vigente, sono individuati dal P.R.G.C. i seguenti vincoli:

1) Aree destinate alla fascia di arretramento di rispetto stradale:

A protezione della viabilità esistente prevista, e degli incroci stradali, al di fuori dei centri abitati, è prevista una fascia di arretramento di dimensione variabile secondo la dimensione stradale così come indicato sulla cartografia allegata al P.R.G.C. comunque non inferiore a quanto disposto dal D.M. 01.04.1968 n. 1404.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuova edificazione ad uso residenziale,

produttivo, industriale, commerciale.

Sono ammessi a titolo precario impianti per la distribuzione di carburante comprensivi di locali di assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada.

Per gli edifici già esistenti e ricadenti in tali fasce si conferma la destinazione d'uso esistente e sono consentiti i seguenti interventi :

A)- Edifici residenziali :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia parziale
- Ampliamento, in misura del 20% alla volumetria residenziale esistente, che in ogni caso potrà avvenire o attraverso la sopraelevazione oppure dovrà avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante il nastro stradale.

B)- Edifici ex complessi agricoli :

Non più funzionanti o abbandonati è concesso il recupero a residenza civile della parte già residenziale agricola e dei corpi di manica ad essa collegati funzionalmente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia parziale. Nelle operazioni di ristrutturazione parziale dovranno essere demolite le tettoie e le parti aggiunte che prospettano verso il nastro stradale.

C)- Edifici di complessi agricoli funzionanti :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia parziale
- Ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e di affollamento del conduttore agricolo di cui al punto B dell'art.

9 (preesistenze), l'ampliamento dovrà essere attuato come al punto A) del presente articolo

- Non è consentito ampliare nelle fasce di rispetto stradale attrezzature destinate all'attività agricola.

D)- Edifici commerciali, artigianali, industriali :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria

- Risanamento conservativo

- Ristrutturazione con possibilità di mutamento d'uso, nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 punto 2 e 3 dell'art. 22 della L.R. 56/77

- Non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

(E) - Le recinzioni a carattere permanente già esistenti al momento dell'adozione del progetto preliminare a distanza inferiore a mt. 3,00 dal ciglio della strada, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria ; quelle a distanza superiore a mt.3,00 : manutenzione ordinaria e straordinaria con possibilità di sostituzione. Le recinzioni a carattere precario dovranno essere arretrate ad almeno mt. 3,00 dal ciglio stradale .

E' possibile costruire nuove recinzioni a vista aperta, ad una distanza non inferiore a mt.5,00 dal ciglio della strada di circonvallazione, e a mt. 3,00 dal ciglio di tutte le altre strade ; l'altezza della base di contenimento non dovrà essere superiore a mt. 0,90 e la parte aperta soprastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60. Il cancello di accesso dovrà essere arretrato almeno a mt. 6,00 dal ciglio stradale e formare con questo opportuno raccordo.

La striscia di terreno compresa tra il ciglio stradale dovrà essere mantenuta in buon ordine ed accessibile dal ciglio stradale stesso, è in ogni caso vietato piantumare alberi ad alto o medio fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stra-

Nota: si intende per "circonvallazione" la strada di scorrimento veloce intercomunale che collega la "pedemontana" con le valli.

dale.

Nei punti di incrocio, il Comune potrà richiedere uno smusso o un arrotondamento nella misura di mt. 3,00 x 3,00 oppure mt. 5,00 x 5,00 sulla strada di circonvallazione sui due lati formanti l'angolo. E' in ogni caso consentito nelle fasce di rispetto stradale ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli.

2) - Aree destinate alla fascia di rispetto cimiteriale

Definita dal P.R.G.C. ai sensi del 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 338 del T.U. LL.SS. n. 1265 del 27.07.1934.

E fatto divieto assoluto di nuova edificazione di qualsiasi tipo.

Per gli edifici esistenti nell'area del vincolo di qualsiasi natura essi siano è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia totale, per gli edifici residenziali è consentito un aumento di volume del 20% per sistemazioni igieniche e tecniche al di fuori della sagoma esistente da localizzare sul lato opposto a quello con vista sull'area cimiteriale.

Sono infine consentiti interventi necessari per la realizzazione di aree da destinare a servizi sociali quali parcheggi, aree destinate alla sosta e il gioco dei bambini, parchi pubblici nonché per la conduzione delle colture dei fondi agricoli circostanti.

3) - Aree destinate alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua

(fiumi - torrenti - canali - bealere, esclusi i canali di tipo agricolo irriguo), definite dal P.R.G.C.

ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77.

In tali aree è fatto divieto di nuova edificazione, è consentito l'uso di tali aree per le seguenti destinazioni :

- a) varie (pedonali - ciclabili - autoviarie)
- b) parcheggi pubblici
- c) attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua principali
- d) verde attrezzato
- e) Utilizzo della capacità edificatoria su terreni contigui.

Per gli edifici esistenti nell'area del vincolo di qualsiasi natura essi siano è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria , la ristrutturazione edilizia totale e per gli edifici residenziali è consentito un aumento di volume del 20% per sistemazioni igieniche e tecniche al di fuori della sagoma preesistente e da localizzare sul lato opposto a quello fronteggiante il corso d'acqua.

Si prescrive in ogni caso il pieno rispetto delle disposizioni contenute nel R.D. 26.07.1904 n. 523.

4) Aree ricadenti nel vincolo idrogeologico

In tali porzioni di territorio non sono ammessi interventi di qualsiasi natura di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Per gli edifici esistenti nell'area, si conferma la destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione del Progetto preliminare del PRGC, ogni intervento è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale così come richiesto dall'art.30 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Modificato con delibera C.C. N. 1/91

(7) Area del Parco della VAL FENERA

L'area cartografata in Tav. 15 come Parco della Val Fenera è soggetta alle prescrizioni di cui alla L.R. N. 22/87.

5) Aree destinate alla fascia di rispetto da sorgenti, fontanili, pozzi di captazione, impianti di depurazione, discariche pubbliche controllate, individuate dal P.R.G.C.

In tali aree è fatto divieto di nuova edificazione, al di fuori di quella destinata all'impianto stesso, l'area di rispetto è così individuata :

- fonti, fontanili : mt. 100,00
- pozzi di captazione : **mt. 200,00**
- impianti di depurazione fognaria comunali o consortili:mt.50,00
- discariche pubbliche controllate : mt. 200,00

5) Aree destinate a fasce di rispetto delle ferrovie

Non sono ammesse nuove costruzioni escluse quelle del D.P.R. n°753 ed in ogni caso il rilascio della concessione è subordinato al parere favorevole del competente ufficio delle FF.SS.

8) Efficacia prescrittiva della cartografia.

"in ogni caso ai fini dell'applicazione normativa ha prevalenza prescrittiva il perimetro grafico delle fasce di rispetto (secondo le indicazioni di progetto), la cui individuazione risulta comunque combinata tra la lettura delle tav. N.° 15V1 in scala 1:5000 (DESTINAZIONI D'USO FASCE DI RISPETTO E VINCOLI SUL TERRITORIO COMUNALE) e le tavv. N.° 16V1 e 17V1 in scala 1:2000 recanti lo stesso titolo."

Le possibili trasformazioni del territorio sono in ogni caso subordinate al pieno rispetto di limitazioni e vincoli fissati dalle indagini idrogeologiche predisposte in accompagnamento allo strumento urbanistico. Le possibili trasformazioni del territorio dovranno garantire altresì il pieno rispetto delle disposizioni del PAI immediatamente cogenti riguardanti, tra l'altro, gli ambiti a rischio molto elevato, le aree in dissesto condivise, le fasce fluviali, le valutazioni della compatibilità degli interventi con le condizioni di dissesto, etc.

Art. 11 - INTERVENTI PER EDIFICI ESISTENTI LOCALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA OD IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.

11.1 - Edifici residenziali esistenti: in zona agricola ed in zona industriale (esclusi gli edifici residenziali a servizio di edifici a destinazione produttiva industriale, e agricola).

Per tali edifici si conferma la destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C - gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia parziale o totale
- ampliamento in misura **massima** del **50%** del volume residenziale preesistente; mq. **50,00** sono comunque **sempre** consentiti, **anche in aggiunta all'ampliamento percentuale.**
- demolizione totale senza possibilità di ricostruzione
- **demolizione parziale con possibilità di ricostruzione in sede di ristrutturazione.**

E' inoltre consentita la costruzione di un basso fabbricato da destinare ad autorimessa in misura di uno ogni unità immobiliare di superficie utile massima di mq. 30,00 per edifici uni e bifamiliari e mq. 15,00 per condomini.

Tale basso fabbricato potrà essere costruito sul confine di proprietà e comunque fatti salvi diritti di terzi.

" E' infine sempre consentito la costruzione di depositi per attrezzi agricoli destinati alla coltivazione di tipo familiare; la dimensione massima consentita è pari a mq. 25,00 di costruzione, con altezza media all'intradosso della copertura, così come definita dall'art. 7.3, inferiore a mt.2,50 ovvero per un massimo di 50 mc di costruzione. Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di decoro ambientale".

11.2 - EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI O INDUSTRIALI UBICATI IN ZONA:

A) Residenziale:

1) Attività artigianali di servizio per le quali è prevista la compatibilità con la residenza: seguono le norme e le indicazioni delle rispettive aree residenziali;

2) Attività artigianali ed industriali non compatibili con la residenza, si conferma la destinazione dell'area asservita all'edificio come produttiva fino a quando l'attività risulta in atto; gli interventi previsti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e conservativo.

Non sono ammessi ampliamenti o ristrutturazioni oppure cambi di attività, con altre ugualmente compatibili.

Nel caso di cessata attività l'area potrà essere utilizzata ai fini residenziali, solo dopo la stipula di convenzione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, ed attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 e 44 della Legge dianzi citata.

B) Agricola:

1) Le attività produttive ricadenti in zona agricola e in contrasto con le destinazioni compatibili con l'attività agricola: si conferma la destinazione dell'area asservita all'edificio come produttiva, si consentono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico, e ristrutturazione totale; è consentito l'ampliamento fino a raggiungere il 50% della superficie utile esistente solo in caso di accertate necessità derivanti da effettivi programmi e commesse di lavoro.

Per le attività nocive o moleste sono consentiti ampliamenti limitati al 20% della superficie utile esistente. La ristrutturazione totale degli impianti è consentita esclusivamente in presenza di Piano Esecutivo Convenzionato, con un limite massimo di ampliamento 40% delle superfici utili esistenti, da attuarsi su aree di proprietà al momento di adozione del P.R.G.C.

In ogni caso non è consentito superare il rapporto massimo di copertura di $\frac{1}{2}$.

Gli interventi relativi alle attività nocive e moleste devono comunque essere sempre subordinati alla attuazione di mezzi di volta in volta più adatti a contenere il grado di nocività e di molestia degli impianti.

Nel caso di cessazione definitiva di attività lo involucro edilizio risultante potrà essere riutilizzato a fini produttivi o commerciali previo versamento degli oneri di urbanizzazione derivanti dal mutamento di destinazione d'uso.

La nuova attività non dovrà essere nociva e dovrà dimostrare di essere adeguata alle norme vigenti sugli scarichi industriali.

In ogni caso per le attività di cui al primo comma tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica dell'esistenza, o predisposizione di una area da destinare a parcheggio di uso pubblico in misura del 10% dell'area asservita all'edificazione produttiva.

2) Le attività produttive non in contrasto con le destinazioni in uso per le aree agricole sono confermate e per le stesse sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico

- ristrutturazione edilizia totale
 - ampliamento fino a $\frac{1}{2}$ della superficie di proprietà al momento di adozione del Piano Regolatore.
- Tali interventi saranno consentiti subordinatamente all'esistenza o predisposizione di un'area da destinare a parcheggio di uso pubblico in misura del 10% dell'area asservita all'edificazione.

11.3 - Edifici e complessi agricoli in zona impropria

A) Per i fabbricati o complessi agricoli in attività ricadenti in zona residenziale, con l'esclusione delle aree dei Nuclei Rurali di primaria formazione, gli interventi ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento igienico e conservativo
- ristrutturazione edilizia
- limitatamente alla parte relativa alla residenza, ristrutturazione edilizia totale e ampliamento del volume residenziale esistente nella misura del 30% da ricavare nei corpi di fabbrica esistenti, mq. 25,00 sono comunque consentiti.

Non è consentito ampliare le stalle già esistenti o costruirne di nuove.

E' assolutamente vietato costruire nuovi letamai, quelli già esistenti e non adeguati alle norme igieniche in vigore dovranno adeguarsi o dovranno essere smantellati su ordinanza dell'ufficiale sanitario.

B) Per i fabbricati o complessi agricoli in zona residenziale e non con altra destinazione in atto, sono ammissibili i seguenti interventi:

- mutamento di destinazione d'uso da agricolo a

destinazione compatibile con quelle individuate per le aree residenziali;

- demolizione delle parti ex agricole non recuperabili
- ristrutturazione edilizia totale
- utilizzo ai fini residenziali fino a comprendere tutto il corpo di fabbrica principale (escluse tettoie, magazzini separati, silos e in genere volumi non consolidati ed idonei dal punto di vista igienico.

C) Per i fabbricati o complessi agricoli ricadenti in aree destinate ad insediamenti produttivi:

- fino a quando l'attività agricola risulta attiva valgono per tali complessi le norme relative agli insediamenti agricoli in aree agricole;
- quando non vi sia più attività agricola i complessi potranno essere demoliti e l'area occupata da edifici a destinazione produttiva oppure potranno essere recuperati a funzioni collaterali ad attività commerciali, direzionali produttive oppure essere oggetto di iniziative socio-economiche di tipo pubblico o privato.

Tutti questi interventi di recupero di fabbricati agricoli non in attività dovranno essere oggetto di un piano esecutivo convenzionato.

D) Edifici e complessi agricoli abbandonati in zona agricola per i quali è fatta specifica richiesta di riuso a scopo residenziale: sono quegli edifici che pur risultando abbandonati alla data di adozione del P.P. di P.R.G.C., presentano tuttavia caratteristiche evidenti di precedente uso a scopo abitativo e tali da consigliare senza dubbio un loro recupero abitativo.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia totale

- ampliamento fino a comprendere come residenza il corpo di fabbrica principale escluse eventuali tettoie aperte o fabbricati staccati, silos e in genere volumi non consolidati ed inidonei igienicamente.

È consentito nel caso di edificio unifamiliare con superficie utile inferiore a mq. 100,00 un ampliamento massimo di mq. 25,00 per risanamento igienico e funzionale. (D.M. 10.05.1977 n°801).

Art. 12 - Aree agricole a destinazione speciale di salvaguardia ambientale.

Il P.R.G.C individua in località "Castello" "Cascina" "Fassio" "Vai" una porzione di territorio da sottoporre a vincolo di salvaguardia ambientale.

In tale area a destinazione agricola e silvestre è vietato ogni nuova costruzione di qualsiasi genere.

Sono ammesse solo attività di tipo agricolo e sono consentiti solo quegli interventi volti a conservare lo stato dei luoghi e a prevenire eventuali danni di tipo naturale. È in ogni caso vietata l'utilizzazione del suolo per l'attivazione di cave o miniere di superficie.

L'eventuale taglio di alberi di alto fusto, diversi da quelli da frutto o da coltura dovrà essere eseguito a seguito di autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 30 L.R. 56/77 e succ. modificazioni.

Per gli eventuali edifici esistenti, ricadenti nell'area è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia totale.

Eventuali cambi di destinazione d'uso ed ampliamenti residenziali fino a saturare la volumetria dei corpi di fabbrica esistenti sono consentiti solo in presenza di piani di recupero.

Nell'area in località Castello, di particolare valore storico ambientale, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo per il complesso archeologico del Castello di Sopramonte, la cappella di S. Maria e la torre della Vedetta.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione per la struttura esistente e priva di valore storico, attualmente utilizzata dall' A.N.P.I. ; per l'intervento di ristrutturazione il rilascio della concessione deve essere subordinato al parere di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.13 - Viabilità e fasce di rispetto stradale

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare, esistente e in progetto.

La nuova viabilità residenziale non dovrà avere una sezione inferiore a mt. 8,00 ; mentre quella relativa alle aree industriali, artigianali di nuovo impianto, non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

Il tracciato viario in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicata, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite : in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità ; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi.

Le fasce di rispetto stradale (Distanza degli edifici dal ciglio stradale) in generale ed anche ove non topograficamente definiti dal Piano, avranno un'ampiezza :

Al di fuori del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.C. :

- mt. 30,00 su ambo i lati per le strade provinciali

o statali.

- mt. 20 su ambo i lati per le strade comunali o vicinali.

All'interno del centro abitato :

Per le aree già compromesse e con struttura urbana già consolidata valgono gli allineamenti viari esistenti salvo diversa indicazione cartografica.

Per le aree di nuovo impianto o di ricambio, sia residenziali che di tipo produttivo la distanza dell'edificazione dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a mt. 10,00 per le strade comunali, e mt. 6 per quelle interne alle aree interessate da Piani esecutivi.

TITOLO IVNORME PARTICOLARI E TRANSITORIEArt. 14 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero dei piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria.

È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.15 - Norme in contrasto

Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dal momento della pubblicazione sul "Bollettino Ufficiale" della Regione Piemonte.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dei Regolamenti Edilizi, o di Igiene e Sanità e di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C. fatti salvi i disposti delle leggi regionali in materia di salvaguardia.

Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti norme si provvederà alla rettifica della formulazione errata mediante deliberazione di interpretazione autentica senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva.

Art. 16 - Costruzioni temporanee

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

Art. 17 - Impianti tecnologici di pubblico interesse

Impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti pubblici assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale, anche nelle aree di rispetto, con l'esclusione delle fasce di rispetto ricadenti nell'area agricola.

L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione o dai parametri delle distanze degli edifici latitanti e dai confini ridotte queste ultime del 50%.

Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E. previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.).

Art. 18 - Recinzioni - modificazioni del piano di campagna.

Nelle aree urbanizzate e urbanizzande l'area di arretramento stradale ovvero la fascia laterale alla sede viaria non dovrà essere recintata per una profondità di almeno metri 1,50 (salvo prevalenti allineamenti già esistenti) per permettere il parcheggio esterno e /o il marciapiede senza intralci; gli accessi dovranno essere arretrati di mt. 4,50 dal margine della sede veicolare così come i fili di fabbricazione degli edifici .

" Lungo la strada statale Novara-Varallo le recinzioni dovranno essere arretrate di mt - 3,00 dal limite della carreggiata esistente, sempre fatti salvi prevalenti e significativi allineamenti esistenti.

"Lungo le strade vicinali le recinzioni dovranno essere arretrate per un minimo di ml. 4,00 dall'asse della strada; gli accessi carrai dovranno essere posti a m. 6,00 dall'asse stradale.

Lungo le strade interpoderali le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo di ml. 3,00 dall'asse della strada; gli accessi carrai dovranno essere posti a ml. 5,50 dall'asse della strada.

Sono consentite recinzioni in paletti e rete metallica le quali dovranno essere poste alla distanza minima di ml. 3 dall'asse delle strade vicinali ed a ml. 2,00 dall'asse delle strade interpoderali.

Le recinzioni dei terreni residenziali dovranno essere costituite da uno zoccolo di altezza non superiore agli 80 cm. e da una soprastante partizione a " giorno" di altezza non superiore a 120 cm. con un totale complessivo non superiore a mt. 2,00; le altezze verranno computate dal piano del terreno sistemato in relazione ai rilievi del piano di campagna e dei sedimi stradali.

Le recinzioni dei terreni produttivi e commerciali dovranno essere realizzate a giorno sul fronte stradale con un risvolto minimo sui lati di mt. 20,00; esse saranno costituite da uno zoccolo di 80 cm. di altezza massima e soprastante parte a giorno di 140 cm. di altezza massima; le rimanenti parti di recinzione potranno essere realizzate con parete piena di altezza massima di mt. 2,20 dal piano di campagna .

È vietata la formazione di collinette artificiali e/o riporti di terra non motivati da specifiche esigenze tecniche, quando superino la pendenza del 10%, salvo che siano prescritti o indicati dall'U.T.C..

Nel centro storico e nelle fasce organiche ad esso è consentito in seguito a motivato e documentato progetto il ripristino o la formazione di muri di recinzione in muratura piena con una altezza non superiore a mt. 2,00 dal piano del terreno.

TITOLO VATTUAZIONE DEL P.R.G.C.Art. 19 - Strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.C.

Gli interventi previsti ed ammessi dal P.R.G.C. relativi alla trasformazione degli immobili, aree, edifici sono attuati:

- con intervento diretto mediante il conseguimento della semplice concessione o dell'autorizzazione;
- con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione .

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni, gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) il piano particolareggiato di cui all'art. 13 e seg. Della legge 1150 del 17.08.1912 formato ai sensi della legge regionale 56/77 art. 38 e segg. e succ. modifiche;
- 2) il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e succ. modificazioni formato ai sensi dell'art. 41 - della L.R. 56/77 e succ. modificazioni.
- 3) il piano di recupero di cui alla legge 05.08.1978 n. 457 formato ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni;
- 4) il piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata formato ai sensi dell'art. 43 e 44 e segg. della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni;

- 5) Il piano da destinare ad insediamenti produttivi formato ai sensi dell'art 27 della legge 865/71 e secondo l'art. 42 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni;
- 6) Il piano tecnico di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono individuati dalle Norme e Tavole del presente P.R.G.C.

Ulteriori aree possono venire sottoposte ad obbligo di piano attuativo in sede di formazione del programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C; inoltre il Comune può procedere in sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, con propria deliberazione alla individuazione e costituzione di comparti costituenti unica unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ad aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione .

Le procedure di formazione dei comparti di cui al comma precedente sono definite dall'art. 46 della Legge Regionale 56/77 e succ. modif.

Gli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. di iniziativa pubblica sono:

- 1) il piano particolareggiato (P.P.) di cui all'art. 13 e segg. della legge 1150 del 15.08.1942 e succ. mod; la formazione ed i contenuti e gli atti amministrativi necessari e l'efficacia del piano sono individuati dall'art. 38 e seguenti della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

- 2) Il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 167 del 18.04.1962 e succ. modificazioni; i contenuti, gli atti amministrativi necessari sono individuati dall'art. 41 della Legge Regionale 56/77 e succ. mod..
- 3) Il piano di recupero nell'ambito del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui alla legge 457 del 05.08.1978 e succ. modif.; la formazione, i contenuti, gli atti amministrativi l'efficacia del piano sono individuati dall'art. 41 bis della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.
- 4) Il piano da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 865/71 e dell'art. 42 della L.R. 56/77 e successive modificazioni; la formazione, i contenuti, gli atti amministrativi e l'efficacia del piano sono individuati dall'art. 39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.
- 5) I piani tecnici esecutivi di opere pubbliche previste dal P.R.G. comprendono complessi di opere di interesse pubblico e di varia natura con funzioni tra loro integrate la cui progettazione unitaria comporta vantaggi economici e funzionali.
I contenuti e le procedure sono quelle previste dall'art. 47 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- 1) Il Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa :
è previsto nelle parti di territorio non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, nelle quali l'attuazione del P.R.G. dovrà avvenire attraverso proposte di soluzioni organiche complete.
Potrà interessare zone territoriali omogenee com-

plete o parti organiche delle stese, secondo le indicazioni specifiche contenute nelle tabelle di zona.

I contenuti e le procedure sono quelli previsti dall'art. 43 della Legge Regionale 56/77 e succ. modificazioni.

2) Il Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio:

è previsto nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione o il P.R.G.C. preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato.

Può essere formato dai proprietari di immobili singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un piano esecutivo ai sensi dell'art. 43 della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.

3) Piano di recupero di libera iniziativa:

i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero.

I contenuti e le procedure sono quelli previsti nell'art. 43 ultimo comma della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

Art. 20 - Il programma di attuazione.

Il programma di attuazione è formato, approvato secondo quanto contenuto nella legge regionale n. 56/77 e successive modificazioni agli artt. 33 e seguenti e artt. 83 e seguenti.

Ciascun programma di attuazione determinerà, con unico atto amministrativo, le aree, le zone, in-

cluse o meno in strumenti urbanistici esecutivi, in cui saranno realizzate le previsioni del Piano Regolatore Generale e le relative urbanizzazioni.

Nell'avvio delle procedure per la formazione del PPA è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

- il termine di presentazione delle richieste documentate di partecipazione
- la durata dell'arco di validità del programma
- le eventuali indicazioni di priorità nell'attuazione del P.R.G.C.

Art. 21 - Concessione ed Autorizzazione

Ai sensi dell'art. 1 della legge n. 10 del 28.01.1977 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica, edilizia o del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso, salvo le eccezioni di legge, per l'utilizzazione delle risorse naturali diverse da quelle agricole e per gli interventi sugli edifici esistenti secondo le seguenti indicazioni:

- Sono soggetti a concessione edilizia: ai sensi dell'art. 1 legge 10/77, legge Regionale 56/77 art. 48 e seguenti, e legge 94/82 art. 7, i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia
- ampliamento e sopraelevazione
- demolizione e/o ricostruzione
- nuova costruzione

- cambio di destinazione d'uso
così come individuati negli articoli seguenti delle
presenti N. di A.

- Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i
seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Gli interventi previsti dall'art. 56/77 e succ.
modificazioni

La concessione e l'autorizzazione sono richieste e
rilasciate nelle forme e
nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente.

Non sono soggette a concessione né ad
autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non
siano in contrasto con gli strumenti urbanistici
adottati o approvati e con i regolamenti edilizi
vigenti, non comportino modifiche di sagoma né aumento
delle superfici utili o 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 nella lettera A
dell'articolo 2 del decreto Ministeriale 02 Aprile
1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16
Aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche
costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente,
contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario
dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una
relazione, a firma di un professionista abilitato alla
progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il
rispetto delle norme di sicurezza e delle norme
igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si
applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle
leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 20 giugno 1939, n.
1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 22 - Condizioni per il rilascio della concessione

Fatti salvi e casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria - secondaria, nonché al costo di costruzione.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28.01.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente; in tal caso queste ultime saranno oggetto di apposita convenzione da deliberarsi di volta in volta dal Consiglio Comunale.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità e le procedure di cui all'art. 49 e successivi del titolo VI della Legge regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni.

TITOLO VIDEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ATTI AMMINISTRATIVIArt. 23 - Domanda di concessione edilizia

1) La domanda di concessione, per eseguire lavori di cui al precedente art. 20, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovrà risultare esplicitamente, oltre alle quantità edilizie richieste:

- a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e/o dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, dell'applicazione delle sanzioni di legge;
- c) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune, da formalizzarsi con deliberazione consiliare, per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'intervento in progetto sia subordinato a piano esecutivo, o a piano di recupero, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dalla approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 oppure del Piano di recupero a norma dell'art. 41 bis della legge sopra citata.

2) - A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografie con stralcio dello strumento urbanistico vigente, alle diverse scale, rilasciato dal Comune a richiesta del concessionario, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato;
- b) planimetria della località in scala non inferiore a 1:2000 estesa per un raggio di almeno mt. 100 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione.
- c) Planimetria quotata del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i numeri dei mappali confinanti. Le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- d) I prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100 per edifici residenziali;

e) Documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni su edifici esistenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici, che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Art. 24 - Domanda di autorizzazione

La domanda di autorizzazione, per eseguire i lavori di cui all'art. 20 redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla.

Nella domanda dovrà risultare esplicitamente, oltre alla richiesta in oggetto, la dichiarazione di congruità dell'intervento con le norme urbanistiche vigenti e con le previsioni del presente P.R.G.C.

A corredo della domanda di autorizzazione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:

- planimetrie quotate in scala non inferiore a 1:100 per gli edifici residenziali e 1:200 per gli altri;
- documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni degli edifici.
- Estratto dal P.R.G.C. vigente.
- Estratto della mappa catastale.

Art. 25 - Parametri urbanistico - edilizi e definizioni

1) Parametri urbanistici

I parametri urbanistici che disciplinano gli interventi nelle zone di P.R.G. sono i seguenti:

a) Superficie Territoriale (S.T.):

è l'area somma della superficie fondiaria e delle superfici destinate dal P.R.G. alla viabilità veicolare e pedonale, ai servizi ed impianti pubblici di interesse comunale e sovracomunale e delle aree di rispetto o di vincolo particolare.

In sede di strumento urbanistico esecutivo del P.R.G.C. la S.T. può essere formata anche da superfici non contigue, purchè ricadenti nella stessa area.

b) Superficie fondiaria (S.F.):

è la superficie di pertinenza della costruzione, per la quale viene richiesta la concessione o l'autorizzazione, al netto delle aree asservite ad uso pubblico previste dal P.R.G.C. e per le quali è d'obbligo la concessione.

c) Densità edilizia :

è il volume in mc. che si può costruire su ogni mq. di area edificabile del lotto.

c1) Densità edilizia territoriale (it) o indice di edificabilità territoriale:

è il rapporto espresso in mc/mq tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale .

c2) Densità edilizia fondiaria(if) o indice di edificabilità fondiario:

è il rapporto espresso in mc/mq. tra il volume edilizio ammesso e la superficie fondiaria ad esso pertinente.

d) Standard o dotazione urbanistica:

è il parametro tra le attrezzature puntuali di interesse pubblico e sociale e l'insediamento residenziale, produttivo o terziario. Il valore viene riportato in mq./ab e mq/mq e le dotazioni minime sono quelle previste dall'art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Parametri edilizi

I parametri edilizi sono quelli che disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C. e sono:

a) rapporto di copertura (rc)

E' il rapporto che esiste tra la superficie coperta e l'area fondiaria asservita per l'edificazione dell'edificio;

b) Superficie coperta (sc) :

E' la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i balconi, i cornicioni, le logge aperte, gli sporti.

- non superiori a mt. 3,00

c) Superficie utile (S.U.)

È la somma delle superfici di pavimento di singoli vani della unità immobiliare esclusi i balconi, le logge, i porticati, le tettoie, le pensiline, le strutture aperte a sovrastrutture tecniche, nonché le scale aperte o chiuse.

- d) altezza del fabbricato (h):
 è la misura massima fra quelle delle varie fronti del fabbricato misurata dal piano di utilizzo (quota marciapiede o piano del terreno sistemato al piede della fronte) alla linea esterna di gronda più alta.
- e) piani Fuori terra (p.f.t.):
 sono i piani dell'edificio che emergono (totalmente) dal terreno sistemato nella fronte del fabbricato che ha maggiore sviluppo in altezza misurata come al punto d).
- f) Volume (V):
 volume edificabile o edificato, è il prodotto della superficie lorda circoscritta dalle murature vedi lett. b) moltiplicata per la rispettiva altezza (hv), calcolata alla media delle altezze dello ultimo piano abitato o abitabile. Esso viene verificato facendo riferimento al prodotto della superficie fondiaria per l'indice di edificabilità fon diario.
 Si considerano volumi consolidati quelli, anche non residenziali, completamente circoscritti da murature, compresi i sottotetti nel rispetto del D.M. 5-7-1975. Si considerano inoltre volumi consolidati quelli compresi nel centro storico, nelle zone organiche ad esso e nei nuclei rurali, che siano chiusi su tre lati e compresi funzionalmente fra le residenze esistenti.
 I volumi tecnici come definiti al presente articolo punto 3.10 non rientrano nel computo.
- g) altezza di fini del computo volumetrico (hv):
 l'altezza da considerare ai fini del computo del volume è così individuata:
- 1) terreni pianeggianti è la misura della distanza tra la quota marciapiede, definita in quota 0,00 e l'intradosso di copertura dell'ultimo piano abitato o abitabile dell'edificio.
 - 2) terreni in declivio è la misura della distanza media calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computata partendo dalla quota di marciapiede fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'ultimo piano abitato o abitabile dell'edificio, per il perimetro esterno dell'edificio stesso.

h) quota del marciapiede e/o quota 0,00:

è il piano di base dal quale si misura l'altezza da computarsi ai fini volumetrici ed è così rapportabile:

h1) per terreni pianeggianti: riferita al piano (0,00) stradale dal quale si accede all'immobile (+15,00 cm.). Si considerano pianeggianti i terreni con pendenza $\leq 2\%$

h2) per terreni declivi: riferita al fronte o allo spigolo del fabbricato, più vicino alla strada dalla quale avviene l'accesso (cm. 15,00)

h3) in casi particolari:

h 3.1. - opere di bonifica e risanamento del suolo:

nel caso in cui il piano di campagna si trovasse ad una quota uguale o inferiore al piano della strada di accesso, qualora si riscontrassero particolari condizioni di umidità del suolo o difficoltà di allontanamento delle acque meteoriche, è consentito innalzare il piano di campagna ad una quota non superiore a mt. 0,30 rispetto al piano stradale.

Il piano così determinato sarà considerato il nuovo piano di campagna, al quale fare riferimento con la quota marciapiede e/o quota 0,00.

h 3.2. - opere di sbancamento o di terrazzamento:

nel caso in cui l'edificio da costruire sia adagiato su di un terreno sistemato a gradoni e l'edificio ne segue esso pure l'andamento, la quota marciapiede e/o quota 0,00 verrà fissata per ogni singolo blocco secondo il criterio fissato al punto h 1).

i) distanze dai fabbricati:

sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi sono esclusi i cornicioni, i balconi e gli sporti non superiori a mt. 1,50)

Distanze minime tra fabbricati (D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Nelle zone con caratteristiche storico-ambientali le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico. ed ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica quando non vi siano pareti finestrate ed in presenza di piano esecutivo del P.R.G.C. nel qual caso la distanza minima, per i soli edifici compresi nel piano, non potrà essere inferiore a quelle stabilite dal C.C. art. 873 e segg.

E' consentita la costruzione in aderenza, solo in presenza di pareti non finestrate e su accordo documentato di ambo le parti come di seguito specificato al punto 1).

1) distanze dai confini di proprietà:

sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto esterno dei fabbricati e la linea di confine del lotto di proprietà sono esclusi dal computo delle distanze dal confine i cornicioni, gli sporti non superiori a mt. 1,50, i seminterrati con altezza fuori terra inferiore o uguale a mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura.

Sono compresi : i porticati, le logge libere o coperte, i bassi fabbricati facenti corpo unico con

il fabbricato principale, i seminterrati con altezza fuori terra superiore a mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura (come verrà meglio specificato ai titoli seguenti).

La distanza minima è stabilita in h/2 e comunque non inferiore a mt. 5,00.

La distanza imposta dai confini di proprietà può essere ridotta fino ad essere esclusa totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico o scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei registri immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo le distanze minime imposte dalla tabella di zona fra fabbricato e fabbricato. La distanza imposta dai confini di proprietà può altresì essere esclusa quando si intenda costruire in aderenza ad un preesistente fabbricato sito sul fondo confinante e si dimostri, con idonea progettazione, l'adeguato coordinamento dei due edifici.

Per quanto in difetto, non citato nelle presenti norme si faccia riferimento alle tabelle e tavole di P.R.G. (per gli allineamenti) e a quanto stabilito dalla interpretazione della giurisprudenza corrente e dal C.C titolo III sez. VI.

m) Distanze dai cigli stradali:

è la misura della distanza intercorrente tra il confine di proprietà della sede viaria e il manufatto da edificare sul lotto asservito per il quale è richiesta l'autorizzazione o la concessione.

E' stabilita per le aree di recente formazione ("C") con D.M. n. 1444 del 2.4.1968 ed è così riportata

- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Tali distanze devono essere applicate inoltre nelle aree di completamento e nelle aree di nuovo impianto residenziale, industriale artigianale e/o commerciale.

Per le restanti zone di P.R.G. già totalmente edificate valgono le indicazioni di allineamento esistenti e le indicazioni che di volta in volta fornirà l'Amministrazione Comunale. Per le recinzioni vale quanto già indicato all'art. 10.

Nessuna struttura deve sporgere, neanche temporaneamente, sulla sede stradale se non ad una altezza superiore ai mt. 4,20.

3) Definizioni edilizie

3.1. edificio residenziale o di civile abitazione, è un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione.

Si intende come residenziale anche quell'edificio che per una sua parte, presenti un uso compatibile con l'abitazione: commercio al minuto, uffici da destinare ad attività professionale, attività artigianali di servizio non nocive o moleste.

1.0. superficie residenziale utile

è la misura della superficie, riferita alla residenza che concorre al pagamento del contributo così come previsto dalla legge 28.1.1977 n. 10 e succ. int. e come individuate nei successivi provvedimenti di competenza dall'Amministrazione Regionale.

3.3. definizione di vano utile e vano accessorio

per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) che riceve aria e luce dall'esterno e di dimensioni conformi a quanto stabilito dal D.M. 5.7.75 e precisamente:

altezza minima utile interna mt. 2,70

superficie utile abitabile: mq. 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi

vano/ stanze soggiorno : mq. 14,00 superficie minima

vano/stanza da letto : mq. 14 se per 2 persone

mq. 9,00 se per una persona.

Il vano/stanza deve essere provvisto di finestra apribile proporzionata in misura pari a 1/8 della sup. del pavimento.

AD OGNI VANO O STANZA UTILE VIENE ATTRIBUITA LA CAPACITA' DI UN ABITANTE TEORICO

Al vano utile viene teoricamente assegnata una volumetria media di 100 mc. mc/ di volume.

Per vano accessorio si intendono quelli che pur non essendo funzionalmente destinati ad abitazione di una famiglia (cantina, soffitta, ripo-

stiglio, disimpegno, bagno, ecc.) fanno parte integrante dell'unità abitativa residenziale. Tali vani possono godere di ventilazione o aerazione indiretta o forzata. Per i vani accessori non sono previste superfici minime; l'altezza utile non dovrà essere inferiore a mt. 2,40.

3.4. definizione del piano seminterrato

è la frazione di fabbricato interrata che risulta fuori terra per una quota di massima di mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura al di sopra del piano di quota marciapiede.

Sono esclusi dal computo della cubatura e della superficie coperta solo nel caso in cui non sia sottostante a un volume utilizzato; in tutti gli altri casi la parte di edificio seminterrato concorrerà alla formazione della cubatura e della superficie coperta.

3.5. definizione del piano sottotetto o piano mansardato

è la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

E' consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto costruendo un solo piano di mansarde.

Nel caso che ricorrano le condizioni di abitabilità del sottotetto, indipendentemente dalla sua destinazione, il volume corrispondente deve essere computato al fine dell'edificabilità.

3.6. definizione della superficie da destinare a parcheggio dei veicoli

è lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria del veicolo.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata inequivocabilmente ai sensi della L.R. 56/77 e succ. modificazioni, nelle tavole allegate del P.R.G.C. o di tipo privato, individuata ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 765 del 6.8.1967 in misura minima, pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione.

La superficie destinata al parcheggio privato degli autoveicoli deve essere reperita in area libera, di comodo accesso e non deve rappresentare pericolo o intralcio alla normale circolazione, e dovendo sopperire ad una necessità momentanea dell'utente non può essere individuata dall'autorimessa il cui uso specifico è il ricovero dell'automezzo per un tempo prolungato.

3.7. definizione della superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli:

è lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

E' di competenza esclusivamente privata o dello edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito.

Può essere di due tipi:

- a) cielo libero
- b) interrata o in edifici a sè stante.

Non può essere identificata con quanto previsto dalla legge 765 art. 18 corrispondente alla superficie di un metro quadrato ogni venti metri cubi così come definito al punto precedente.

E' obbligatoria per le nuove edificazioni resi-

denziali commerciali direzionali in misura di : edifici a destinazione residenziale - 1 posto auto ogni unità immobiliare prevista dal progetto.

Per gli interventi previsti per gli immobili già esistenti ricadenti in zone già edificate si fa riferimento alle previsioni relative alle singole zone del P.R.G.C. e alle corrispondenti schede e/o tabelle.

3.8. Edificio ad uso industriale e/o artigianale:

è un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella destinata ad accogliere attività classificabili tra quelle produttive secondarie. E' comprensiva della parte da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizioni e rappresentanza.

3.9. Edificio ad uso agricolo:

è un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è

quella destinata ad accogliere le strutture destinate alle attività agricole in genere.

E' comprensivo delle parti di fabbricato da destinare ad accogliere l'allevamento del bestiame, fienili, tettoie, magazzini, locali destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purchè facenti parte del medesimo complesso agricolo, depositi delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola, comprensivo pure della parte di esso destinata ad accogliere la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

3.10. Definizione di volume tecnico:

è quella parte o porzione di fabbricato la cui volumetria non è destinata a recepire la fruizione specifica del fabbricato o degli usi ad esso collegabili (es. residenza + autorimessa), ma sono volumi destinati ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

3.11. Definizione urbanistica di pertinenza:

A prescindere da quanto stabilito nell'art. del C.C. e della interpretazione della giurisprudenza corrente, ai soli fini di definizione urbanistica da applicarsi ai sensi del citato art. 8 della legge 94/82 e ai fini e scopi programmatori e di regolare sviluppo urbano del Comune di Prato S. si definiscono pertinenze quei volumi che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna zona (sup. cop., volume-

tria, altezza, distanze e confrontanze) riferite all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio. Possono essere parte integrante dell'edificio stesso (es. cantine, sottotetto) o costituirne elemento staccato, conforme alle norme di piano regolatore (es. deposito attrezzi, box autorimessa, pozzi per l'approvvigionamento idrico) comunque giacenti sull'area asservita dall'edificio principale e sempre riferite ad unità immobiliari ben definite.

Art. 26 - Definizioni degli interventi edilizi

1) MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende quegli interventi volti a mantenere gli edifici in buona efficienza senza alterarne le caratteristiche originarie e senza inserire nuovi elementi e secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

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

Per l'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta autorizzazione nè concessione, è tuttavia obbligatorio inviare semplice comunicazione al Sindaco, nella quale vengono indicate le opere che si intendono eseguire con i corrispettivi materiali che vengono utilizzati.

Per gli interventi nel centro storico relativi all'aspetto esterno dell'edificio i materiali e i

colori prescelti dovranno essere conformi a quelli depositati nell'ufficio tecnico comunale.

Le opere di manutenzione ordinaria sono individuate con riferimento alle seguenti parti costitutive i l'edificio:

1- Parti esterne, che comprendono: intonaci, rivestimenti murali e tinteggiature pavimentazioni condominiali o comuni esterne alle singole unità immobiliari;

le opere ammesse sono:

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, rattoppo di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli.

2 - Parti strutturali, che comprendono strutture portanti verticali e orizzontamenti, scale, rampe e tetto;

le opere ammesse sono:

Sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari (inclinazione e dimensione delle falde) nonchè riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

3 - Parti interne, che comprendono: intonaci; controsoffittature e rivestimenti interni, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, impianti ed apparecchi igienico sanitari;

le opere ammesse sono:

- Riparazione e sostituzione delle finiture relative alle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) purchè

siano mantenuti i caratteri originari.

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

4 -Impianti tecnologici, che comprendono impianto elettrico, di riscaldamento, e di condizionamento, del gas, idrico di scarico di sollevamento, nonché delle reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi.

Le opere ammesse sono:

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili (2).

2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

"... le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifi-

ci, nonchè per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso ..."

Per l'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco da richiedersi e concedere nei modi e nelle forme di legge vigenti.

Le opere di manutenzione straordinaria sono individuate con riferimento alle seguenti parti costitutive degli edifici:

- 1 - Parti esterne: le opere sono:
 - Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere;
- 2 - Parti strutturali: le opere ammesse sono:
 - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuta la posizione e i caratteri originari, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, sostituzione dell'orditura del tetto con mantenimento dei caratteri originali.
- 3 - Parti murali esterne: le opere ammesse sono:
 - Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- 4 - Parti murali e finiture interne: le opere ammesse sono:
 - Riparazione e sostituzione delle finiture del-

le parti comuni.

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè l'unità immobiliare mantenga la propria conformazione e non venga modificata la superficie utile.

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

5 - Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici: le opere ammesse sono:

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

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

Per gli edifici a destinazione produttiva industriale e artigianale, commerciale ed agricola sono ammesse le seguenti opere:

- L'installazione di impianti tecnologici nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa della tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni.

N.B. (Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato).

- Le modificazioni distributive conseguenti alla installazione degli impianti tecnologici.

- La realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità

degli edifici e sicurezza delle lavorazioni purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamenti delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (4) (5) (6) .

- Per quanto riguarda i manufatti (recinzioni, muretti, e quelle opere che non si possono assimilare a quelle sopra elencate), la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovo e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

"... gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Per l'attuazione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi della legislazione urbanistica vigente (L.R. n° 94/82), è necessario il rilascio dell'autorizzazione da richiedersi e concedere nei modi e nelle forme di legge vigenti.

3.1. Le opere di restauro sono individuate con riferimento alle seguenti parti costitutive degli edifici:

1 - Parti esterne: le opere ammesse sono:

- Restauro di tutte le finiture esterne comprendenti: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
- Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

2 - Parti strutturali : le opere ammesse sono:

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali degli edifici, è consentita la sostituzione degli stessi solo per le parti degradate utilizzando materiali e tecniche uguali a quelli originari.
- E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

3 - Parti murali esterne: le opere ammesse sono:

- Restauro e valorizzazione degli elementi ori-

ginari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

4 - Parti murali e finiture interne - le opere ammesse sono:

- Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio.

- E' consentito per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo della unità immobiliare e dell'edificio.

- Restauro di tutte le finiture interne comprendenti tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi e per queste, qualora non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

5 - Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici - le opere ammesse sono:

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2.

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli

edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

In ogni intervento previsto per il restauro conservativo, particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

3.2. Gli interventi di risanamento conservativo si differenziano lievemente da quelli specifici del restauro, in quanto vengono utilizzati per un organismo edilizio che ha ancora al suo interno la capacità di dare una congrua risposta alle necessità abitative o produttive caratteristiche del momento sociale odierno e quindi oltre a tutte le previsioni relative al restauro sono ammessi anche i seguenti interventi:

1 - Parti esterne: le opere ammesse sono:

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

2 - Parti strutturali: le opere ammesse sono:

- Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- 3 - Parti murali esterne: gli interventi ammessi sono:
- Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.
- 4 - Parti murali e finiture interne: gli interventi ammessi sono:
- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti, e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
 - Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.
- 5 - Impianti igienico-sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici: le opere ammesse sono:
- Per gli edifici residenziali sono i medesimi di quelli relativi al restauro.
- Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, agricola è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata alla attività produttiva o commerciale.
- Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comun-

que subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

- Gli interventi di restauro di manufatti devono comunque, essere assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili, per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. Infine, va precisato che per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico - artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della legge regionale 56/77 e succ. modificazioni.

- Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Secondo la legislazione urbanistica vigente è così definita:

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

pianti (L.R. 56/77, art. 13).

Per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è necessario il rilascio della concessione edilizia da richiedere e da concedere nei modi e nelle forme di legge vigenti.

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

La complessità degli interventi che concorrono a definire la ristrutturazione edilizia comporta la necessità di classificare, in base agli interventi ammessi, i tipi di ristrutturazione previsti dalle presenti normative di attuazione, due tipi di ristrutturazione edilizia:

4.1. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

ovvero di tipo - A - ai sensi della Circ. 5/SG/URB, 27.04.1984 (senza carico urbanistico aggiuntivo)

Comprende le seguenti possibilità di intervento:

11) - Parti esterne - comprendenti intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura - per i quali sono previsti interventi di rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

12) Parti strutturali -gli interventi ammessi sono: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Non è prevista:

- la formazione di nuovi solai di calpestio oppure orizzontamenti.

- La sostituzione di orizzontamenti con modifica

76.

delle quote preesistenti.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di dimensioni limitate con un massimo pari a 1/2 della superficie del vano da soppalcare.

In ogni caso a seguito di interventi di ristrutturazione deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

3 - Parti murali esterne - gli interventi ammessi sono:

- il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

I prospetti degli edifici non potranno di massima subire alterazioni:

sono consentite: modificazioni nelle dimensioni delle aperture esistenti (porte, finestre, portoni di accesso, androni di transito ecc.) delle logge e dei balconi esistenti.

Sono vietate: lo spostamento e la nuova formazione di aperture, l'apposizione di nuove logge o balconi.

4 - Parti murali e finiture interne: gli interventi ammessi sono:

- modificazione dell'impianto planimetrico a seguito di mutate esigenze funzionali o d'uso, è consentita l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

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

5 - Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici: gli interventi ammessi sono:

- 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 gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e agricola è consentita l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

4.2.- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE ovvero di tipo - B - ai sensi della Circ. 5/SG/URB, 27/4/1984, che comprende le seguenti possibilità di intervento:

1 - Parti interne: si confermano gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia parziale.

2 - Parti strutturali - gli interventi ammessi sono: oltre gli interventi previsti al corrispondente punto 20 della ristrutturazione edilizia parziale che si confermano per questo tipo di ristrutturazione sono inoltre ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organi-

smi 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.

N.B. - Qualora gli edifici presentino documentate condizioni di forte degrado e pericolosità è consentito l'abbattimento delle parti pericolanti e di quelle irrecuperabili, la ricostruzione delle parti abbattute mantenendo per quanto possibile la conformazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare l'altezza dalla linea di imposta della copertura fino a portarla sulla stessa quota di allineamento degli edifici circostanti, mantenendo altresì l'inclinazione delle falde costante con quella degli edifici contigui. L'allineamento della linea di gronda e l'imposta va limitato ad una variazione contenuta in 1,00 mt.

3 - Parti murali esterne - gli interventi ammessi sono: oltre gli interventi previsti, al punto 3° della ristrutturazione edilizia di primo grado, che si confermano per questo tipo di ristrutturazione, sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni, la predisposizione di nuove aperture, l'apposizione di nuovi balconi o logge.

4 - Parti murali e finiture interne: si confermano gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia parziale.

5 - Impianti igienico sanitari e tecnologici - strutture e volumi tecnici: si confermano gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia parziale.

5) - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono da considerarsi come interventi di nuova edificazione in stretto collegamento con strutture edilizie già esistenti.

Tali interventi devono essere eseguiti in conformità e secondo gli indici e le prescrizioni caratteristiche delle aree individuate dal P.R.G.C. e cioè volumetria ammessa, rapporti di copertura, altezza e numero di piani consentiti, nonché distanze, ed arretramenti o vincoli specifici.

Si considerano ampliamento la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno dei corpi di manica esistenti collegati o da collegare funzionalmente con il restante edificio.

Per l'attuazione degli interventi di ampliamento e di sopraelevazione è necessario il rilascio della concessione edilizia da richiedere e da concedere nei modi e nelle forme di legge vigenti.

6) - DEMOLIZIONI

Gli interventi di demolizione sono quelli per i quali è prevista o espressamente indicata dal P.R.G.C. o dall'A.C. la possibilità di abbattimento con o senza ricostruzione di edifici o manufatti edilizi al fine del miglioramento delle condizioni di agibilità dell'insediamento, sia per elementi non coerenti con il tessuto esistente e deturpanti l'ambiente (sistemati a baracche, con materiali di lamiera, ondolux, ecc.) e sia per edifici fatiscenti, tali da essere sin d'ora di pericolo alla pubblica incolumità. Il Comune può intervenire ordinandone l'abbattimento nei modi e nelle forme del caso. Tali interventi sono rilasciati con semplice autorizzazione.

L'area libera venutasi a creare può essere riutilizzata a fini edificatori secondo le indicazioni e i parametri previsti dal P.R.G.C. nelle rispettive schede di zona.

Gli interventi relativi a ricostruzione a seguito di demolizione totale del manufatto o dell'edificio è da ritenersi a tutti gli effetti come nuova costruzione su area libera.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dello intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di una unica concessione.

7) - NUOVA COSTRUZIONE

Si considerano interventi di nuova costruzione la realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) oppure di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati; quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti; le ricostruzioni di fabbricati crollati o demoliti, nel rispetto delle indicazioni edificatorie contenute nelle tabelle relative a ciascuna area di P.R.G.C. allegate alle presenti norme di attuazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione.

8) - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Si considerano interventi di cambio di destinazione d'uso quelli volti ad un utilizzo di un immobile di un'area o parti di essi, in modo diverso da quello suo originario.

Non sono consentite nuove destinazioni che risultino in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.

Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni fino a mc. 700,00, nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie, di cui ai punti precedenti del presente articolo, questa è ammissibile, in conformità con le norme del presente P.R.G.C. senza alcuna formalità.

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

Art. 27 -Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico riguardanti tipi e usi dei materiali nelle aree del Centro storico.

Nelle aree di P.R.G.C. individuate come centro storico sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- a) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente; da documentare fotograficamente per la richiesta delle autorizzazioni e concessioni.

b) le facciate dovranno essere in semplice intonaco con tinteggiatura di qualità, tipo e colore preva-

82.

lenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata dall'UTC e da questo approvata;

c) le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;

d) i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale con gronde in vista in metallo di forma curva;

e) le coperture dovranno essere a semplici falde, con manti in laterizio con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti; in caso di rifacimento del tetto le falde potranno essere ricostruite in c.a. e la parte sporgente dal profilo esterno dell'edificio dovrà essere fornita di passafuori del tipo già presente negli edifici circostanti.

E' ammessa l'apertura di lucernari purché di limitate dimensioni solo ad uso dei locali tecnici o scale.

E' ammesso un solo ordine di abbaini.

f) i serramenti dovranno essere in legno con antoni del tipo a gelosia esterni di massima a doppio battente;

g) i balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti, dovranno essere eseguiti con materiali del tipo di quelli preesistenti.

Le ringhiere potranno essere in ferro, di disegno semplice a linee verticali. Le inferriate dovranno essere a maglia quadrata, con incasso nell'incavo della finestra.

Le scale esterne dovranno essere in c.a. o in pietra, con travature in legno o anche in pietra.

h) nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle

ricostruzioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti;

- f) è escluso l'impiego per i rivestimenti esterni di materiali lucidi, colori forti, e nel Centro storico sono escluse tapparelle o veneziane, serramenti in alluminio naturale.
- l) nel Centro storico dovranno essere di massima conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.C. o dell'U.T.C.
- m) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio;
- n) le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli; dovranno essere eliminate le tettoie, le baracche e le costruzioni accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente in sede di rilascio della concessione;
- o) non è ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni, salvo comprovata necessità e coerenza con quelle di vecchio impianto;
- p) i muri di sostegno esistenti dovranno essere ripristinati in pietra a secco e malta cementizia negli interstizi oppure in calcestruzzo purchè con piastra a vista, ben posata sull'esterno;
- q) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, come fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;

- r) l'illuminazione delle aree pubbliche e private dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza, con luce bianca ad esclusione di luce colorata e di lampade al neon o similari;
- s) i portoni degli androni carrai dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato. Le vetrine potranno essere formate senza alterazione del ritmo e delle fronti con un rapporto massimo tra pieni e vuoti di 1:1 ed un rapporto massimo tra base ed altezza di 3:2; le porte di accesso ai garages potranno essere in lamiera verniciata con esclusione dei tipi a serranda.

Art. 28 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico riguardanti tipi ed usi dei materiali nelle aree di nuovo impianto

Per i nuovi interventi edificatori sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale.

- 1) La composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante; cercando invece di adeguarsi il più possibile alle tipologie esistenti;
- 2) dovranno essere tenuti presenti i materiali, ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;
- 3) è escluso l'impiego di materiali lucidi e di colori forti;
- 4) le facciate dovranno essere in muratura paramano simile oppure in intonaco semplice o in resina con tinteggiatura di qualità, tipo e colore secon-

do la campionatura presentata all'U.T.C. e da questo approvata; le campionature intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su sporti e rientranze.

Sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finte murature in pietra o finti mattoni a vista;

- 5) le zoccolature delle facciate potranno essere rivestite in pietra di forma regolare con giunti segnati o in cemento pettinato che dovrà avere il suo colore naturale;
- 6) i cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a vista o intonacati secondo le caratteristiche del punto 4.
Gli sporti dei cornicioni dovranno avere su tutte le facciate la medesima dimensione;
- 7) le coperture dovranno essere a falde semplici, potranno essere a capanna semplice o a falde fra di loro composte, che dovranno però avere sempre pendenze e angolature e possibilmente dimensioni compatibili.

E' consentita la formazione di coperture speciali atte ad utilizzare "energie alternative" avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche della zona.

Il manto di copertura dovrà essere di norma cotto (coppi o similari - marsigliesi); è consentita in casi particolari la lamiera a costa ravvicinata, preverniciata o lastre di fibrocemento.

E' ammesso un solo ordine di abbaini o di lucernari, di forma regolare che non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del tetto.

I camini dovranno essere di forma regolare, in muratura intonacata come le facciate.

Sono ammessi i comignoli prefabbricati purchè intonacati

- 8) i serramenti esterni dovranno essere di linea semplice in materiale che si intoni all'estetica dell'edificio;
- 9) i balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere di linee semplici, possibilmente con aste verticali; non sono ammesse tipologie provenzali o simili, le scale esterne potranno essere in legno o pietra, é consentito l'uso di solette in cls.
- 10) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrischetto su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati. Dovrà essere risolto, con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano. (disgelo, piovane, luride, di lavaggio, ecc;) affinché non defluiscano sulle strade e piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;

- 3) L'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi principali di collegamento fra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata con lampade a spargere o lampioni di bassa altezza, con luce bianca.

I muri di sostegno delle terre, sia nell'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti in calcestruzzo oppure in pietra a faccia vista e non avere altezza maggiore di m. 2,00; la larghezza degli eventuali "ripiani" e "gradini" dovrà essere almeno il doppio della loro altezza. In ogni caso i muri di sostegno interni alla proprietà dovranno essere mascherati da arbusti ed alberi ad alto fusto e curati in linea estetica in modo da evitare contrasti con l'ambiente locale e panoramica.

In sede di progetto municipale dovranno essere forniti alla C.I.F. particolari costruttivi ed estetici tali da assicurare la possibilità di valutare il corretto inserimento dell'edificio prevista nel contesto ambientale e l'omogeneità estetica con l'esistente;

- 12) le insegne o scritte luminose murali o meno dovranno essere oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale.

Le sistemazioni di cartelloni pubblicitari a carattere commerciale sarà autorizzato di volta in volta dal Sindaco su parere conforme della C.I.E.

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Efficacia, validità e finalità del P.R.G.C. pag. 0
Art. 2 - Elementi costitutivi il P.R.G.C. pag. 1

TITOLO II - AREE E DESTINAZIONI DEL TERRITORIO

- Art. 3 - Aree e destinazioni d'uso del territorio comunale pag. 3
Art. 4 - Aree a destinazione d'uso pubbliche pag. 4
Art. 5 - Aree per destinazione d'uso private pag. 4

TITOLO III - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

- Art. 6 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi nelle aree di uso pubbliche pag. 9
Art. 7 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi nelle aree residenziali pag.12
Art. 8 - Interventi nelle aree produttive pag.19a
Art. 9 - Interventi nelle aree agricole pag.21
Art. 10 - Interventi nelle aree a vincolo o fasce di rispetto pag.26
Art. 11 - Interventi per edifici esistenti localizzati in zona impropria od in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G.C pag.31

Art. 12 - Aree agricole a destinazione speciale di
salvaguardia ambientale pag.36

Art. 13 - Viabilità e fasce di rispetto stradale
pag.37

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Art. 14 - Deroghe pag.39

Art. 15 - Norme in contrasto pag.39

Art. 16 - Costruzioni temporanee pag.40

Art. 17 - Impianti tecnologici di pubblico interesse
pag.40

Art. 18 - Recinzioni - modificazioni del piano di
campagna pag.41

TITOLO V - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 19 - Strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.C.
pag.42

Art. 20 - Il programma di attuazione pag.45

Art. 21 - Concessione ed autorizzazione pag.46

Art. 22 - Condizioni per il rilascio della concessione
pag.48

TITOLO VI - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ATTI AMMINISTRATIVI

Art. 23 - Domanda di concessione edilizia pag.49

Art. 24 - Domanda di autorizzazione pag.51

Art. 25 - Parametri urbanistico - edilizi e definizioni
pag.52

Art. 26 - Definizioni degli interventi edilizi pag.64

Art. 27 - Norme di tutela ambientale e di rispetto
estetico pag.81

Art. 28 - Norme di tutela ambientale e di rispetto tipi
ed uso dei materiali nelle aree di nuovo impianto pag.84

INDICE

pag.88

"NORMATIVA DI IDONEITÀ GEOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA"

Classe di idoneità I

Ai sensi della Circ. P.R.G. 7/LAP, la classe I riguarda "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988".

Per le aree appartenenti a questa classe non sono stati messi in rilievo elementi di pericolosità geomorfologica od idrologica e non si prevedono limitazioni di carattere geoambientale per cui, nel rispetto ed in ottemperanza del D.M. 11 marzo 1988, sono ammessi tutti gli interventi urbanistici.

Classe di idoneità II

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe II riguarda "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante".

Per le aree ascritte alla Classe II si rende, quindi, necessario un approfondimento d'indagine di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11.03.1988 e mirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica e a superare le limitazioni di carattere urbanistico.

Classe di idoneità III

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe III riguarda "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

La classe di idoneità III (entro la quale, in generale, è consentita la sola realizzazione di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77), in funzione dell'uso attuale del territorio e del grado di pericolosità

riscontrato (da medio ad elevato), viene distinta nella Classe IIIa e Classe IIIb, così come definite dalla Circ. P.G.R. 7/LAP, ovvero:

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

Classe IIIB: "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali ad esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di protezione civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

La classe III B è a sua volta suddivisibile in sottoclassi a crescente pericolosità ovvero III B1 - III B2 - III B3 - III B4.

Sottoclasse di idoneità IIIB1

Tale Sottoclasse comprende aree edificate, protette da opere di difesa e/o di attenuazione del pericolo, che necessitano di specifica verifica di validità. Allo stato attuale sono comunque ammessi i seguenti interventi: MO¹, MS, RC, RE1, DS, DR; invece l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla

verifica delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione nelle altre sottoclassi IIIB.

Nell'ambito del territorio comunale non vi sono aree che ricadono in questa sottoclasse, ad eccezione dei fabbricati

¹ MO: manutenzione ordinaria; MS: manutenzione straordinaria; RC: restauro e risanamento conservativo; RE: ristrutturazione edilizia; DS: demolizione con ricostruzione; AS: ampliamenti e sopraelevazioni; MD: modifica di destinazione d'uso; NCA: nuova costruzione fabbricati accessori; IC: interventi di completamento; INI: interventi di nuovo impianto

isolati non cartografati dalla C.T.R. ma esistenti, attualmente inclusi nelle aree III A.

Sottoclasse di idoneità IIIB2

Si tratta di aree caratterizzate da medio-basso grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-basso in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate).

Nelle porzioni di territorio ricadenti in questa sottoclasse sono attualmente consentite trasformazioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti (MO, MS, RC, RE1, RE2, DS, DR), senza aumento del carico antropico e senza la realizzazione di nuove costruzioni di fabbricati accessori.

A seguito della realizzazione di Piani di Riassetto, previsti con stesura di Cronoprogramma per realizzazione delle opere, qualora assenti e di costante controllo e manutenzione delle opere realizzate e di quelle esistenti, potranno essere effettuati, oltre ai precedenti, interventi di cambio di destinazione d'uso, di ampliamento e completamento (MD, Nca, IC). Tali interventi restano quindi subordinati a:

verifica delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti e, in caso di esito positivo, al loro mantenimento;

esecuzione di piani di riassetto di carattere locale per l'adeguamento di opere di difesa esistenti, ma non efficaci o mirati all'introduzione dei più opportuni interventi di mitigazione volti a risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali;

rispetto di norme tecniche da definire per ogni singolo intervento.

Tali piani di riassetto potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata, anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento di indagine dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante e permetterà, inoltre, di definire le tipologie costruttive più opportune per gli interventi di nuova realizzazione.

Nella Relazione geologico-tecnica (art. 14, L.R. 56/77) potranno essere meglio specificate, per ogni singolo caso, le principali

caratteristiche sia degli interventi di completamento, sia di eventuali piani di riassetto, nel caso siano ritenuti necessari.

Per i territori ricadenti in questa Sottoclasse è, in ogni caso, impedita l'utilizzazione come aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

Sottoclasse di idoneità IIIB3

Si tratta di aree caratterizzate da medio-alto grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-alto in funzione dell'uso del territorio (aree edificate).

In totale mancanza o inadeguatezza di opere di attenuazione della pericolosità geomorfologica e senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, in tali aree, saranno comunque ammessi i seguenti interventi:

manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico urbanistico (MO, MS, RC, RE1, DS, DR);

opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);

opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78;

strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

La realizzazione di interventi di trasformazione dell'edificato esistente che comportino un aumento del carico antropico (RE2, AS) e/o di cambio di destinazione d'uso (MD) è vincolata all'attuazione di interventi globali (o, eventualmente, locali) di riassetto territoriale la cui incidenza e le cui proporzioni possono esulare dalle potenzialità e competenze del singolo intervento; pertanto, l'esecuzione delle necessarie opere di salvaguardia delle aree edificate soggette a rischio, potrà essere di iniziativa pubblica o privata, eventualmente anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti.

La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante.

Sottoclasse di idoneità IIIB4

Si tratta di aree caratterizzate da elevato grado di pericolosità geomorfologica e da rischio elevato in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate).

In questa Sottoclasse sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico urbanistico (MO, MS, RC, DS);

opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle

acque;

interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

piste tagliafuoco;

Anche a seguito di interventi di riassetto, sottoposti a periodici programmi di controllo e di manutenzione, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico, fatta salva la ristrutturazione di tipo A, la demolizione con ricostruzione e la modifica della destinazione d'uso.

L'Amministrazione Comunale deve assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione eventualmente già esistenti e/o di quelle di nuova realizzazione, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

Fasce di rispetto dei Corsi d'acqua

Per quanto attiene la definizione di fasce di rispetto per i corsi d'acqua defluenti nel territorio Comunale, si fa riferimento principalmente al R.D. 25 luglio 1904, n. 523 con le indicazioni proposte dalla la Circolare del P.G.R. 8-10-98 n 14 LAP/PET "Determinazioni delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523", la quale afferma che "le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 della L.R. 56/77 s.m.i., possano assumere l'efficacia e la disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. n. 523/1904 integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96.

Nella carta di sintesi vengono evidenziate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e s.m.i., che sono fissate a 10 metri dalle sponde per tutti i corsi d'acqua demaniali e a 5 metri dalle sponde dei corsi d'acqua non demaniali.

All'interno delle fasce di rispetto le aree sono considerate in classe III A dove inedificate e in classe III B4 dove edificate.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Le disposizioni qui di seguito riportate hanno validità per l'intero territorio comunale.

A tutti i corsi d'acqua, stagionali o perenni, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

nelle zone di rispetto prescritte nel precedente paragrafo "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua", le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell'art. 27 - L.R. 56/77 e s.m.i.;

Gli attraversamenti dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria;

sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde;

in nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua (comprese le zone di testata) tramite riporti vari.

Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque mireranno a:

garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici, con tempi di ritorno di 100 anni per i rii minori e 200 anni per il T. Mologna, T. Roccia e Fiume Sesia (in ogni caso le sezioni dovranno assicurare il deflusso di contributi pari a $10 \text{ m}^3/\text{s}/\text{Km}^2$ di bacino);

assicurare la periodica manutenzione delle opere idrauliche e la pulizia degli alvei, prevedendo, in particolare, l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva radicata in alveo e/o al piede delle sponde;

nel caso di corsi d'acqua arginati o dotati di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;

non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscano l'accesso pedonale all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscano la percorribilità pedonale longitudinalmente all'alveo stesso in periodi di portata di piena anche eccezionale;

non sono ammessi scarichi di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.

In merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

salvo diverse prescrizioni, evidenziate negli elaborati cartografici (in particolare, nella tav. 7 Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità alla Utilizzazione Urbanistica) dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 10 m dall'orlo delle principali scarpate presenti nel territorio comunale;

nelle zone acclivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella regolazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate negli impluvi naturali;

dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti antropici previsti, ripristinando quelli che mostrano segni di ammaloramento e di instabilità.

Per quanto attiene aree depresse dal punto di vista geomorfologico o caratterizzate da insufficiente drenaggio, il ricorso alla riquoteatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che, in condizioni ordinarie e straordinarie, tale riempimento non aggravi le condizioni di pericolosità delle aree limitrofe.