

REGIONE DEL PIEMONTE

provincia di novara
comprensorio n.8 di verbania
comunita' montana n.18 della valle ossola
unita' locale dei servizi n.56

DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA adottata dal CC
con DC n° 22 del 15/12/1983 divenuta esecutiva
il 26/3/1984.

PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PRGC
adottato con DC n° 30 del 19/6/1985 divenuta
esecutiva il 9/10/1985.

PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PRGC
pubblicato dal 27/9/1985 al 26/10/1985.

VARIANTE AL PRGC adottata dal CC con DC n° 55
del 4/12/1985.

COMUNE DI TRASQUERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

REGIONE PIEMONTE Assessorato Ambiente e Urbanistica
Protocollo Generale n° 10648
del 1 OTT. 1986

legge n.10 del 28.1.1977
legge regionale n.56 del 5.12.1977

VARIANTE SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART.17 L.R. 56/77

PROGETTO PRELIMINARE NORME DI ATTUAZIONE

VD

REGIONE PIEMONTE

COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE

in data 25 FEB. 1991

Approvato con D.G.R. N° 64/3577

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. *Federico Esposito*

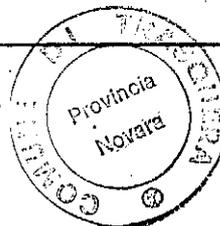
arch. Luigi Bovio
arch. Graziano Dolci



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario...



Il Sindaco

IL SEGRETARIO COMUNALE

CERRIZZA dr. DARIO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

- art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del piano pag. 1
- art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il piano " 2
- art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme " 3

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

- art. 1.2.1. - Parametri urbanistici pag. 4
- art. 1.2.2. - Parametri edilizi " 4
- art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi " 7
- art. 1.2.4. - Definizioni " 7

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

- art. 2.0.1. - Generalità pag. 9

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

- art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente pag. 10
- art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria " 11
- art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria " 12
- art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo " 13
- art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia " 17
- art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione " 18
- art. 2.1.7. - Demolizione con ricostruzione " 19
- art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale " 19
- art. 2.1.9. - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva-terziaria- attrezzature agricole " 19
- art. 2.1.10 - Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza " 20



Per Copia Conforme all'Originale
 IL SEGRETARIO *Mario...*

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTEREURBANISTICO

art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica	pag. 22
art. 2.2.2. - Completamento	" 22
art. 2.2.3. - Nuovo impianto	" 23

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI MODIFICAD'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI DI ALTERAZIONE DEL-L'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici	pag. 24
art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo	" 25
art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo	" 26
art. 2.3.4. - Coltivazione di cave	" 26
art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento	" 27

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

art. 3.0.1. - Generalità	pag. 29
--------------------------	---------

CAPO I - USI PUBBLICI

art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale	pag. 30
art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani	" 33
art. 3.1.3. - Aree per la viabilità	" 34

CAPO II - USI RESIDENZIALI

art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione - A -	pag. 36
art. 3.2.2. - Tessuti edilizi saturi - B -	" 42
art. 3.2.3. - Aree di completamento - C1 -	" 46
art. 3.2.3. bis - Aree di completamento - C2 -	" 48
art. 3.2.4. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi	" 49



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

CAPO III - USI PRODUTTIVI

art. 3.3.1. - Aree con impianti produttivi che si confermano - D1 - pag 49

CAPO IV - USI TERZIARI

art. 3.4.1. - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti pag 53

art. 3.4.2. - Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero " 53

CAPO V - USI AGRICOLI

art. 3.5.1. - Terreni ad elevata produttività - E1 - pag. 56

art. 3.5.2. - Aree a pascolo - E4 - " 57

art. 3.5.3. - Aree boscate - E2 - " 59

art. 3.5.4. - Aree agricole marginali - E3 - " 60

art. 3.5.5. - Terreni a colture orticole e floricole - E5 - 62

art. 3.5.5. - Norme particolari per gli edifici esistenti distribuiti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati " 64

TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTOCAPO I - VINCOLI LEGALI

art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico pag. 66

art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale " 66

art. 4.1.3. - Fasce di rispetto a protezione di nastri stradali " 66

art. 4.1.4. - Fascia di rispetto della ferrovia " 67

art. 4.1.5. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua " 67

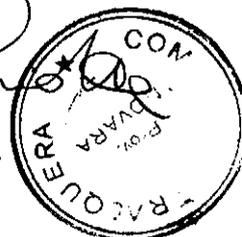
art. 4.1.6. - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T. " 68

art. 4.1.7. - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto " 68

Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Manuela...



TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANOCAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO

art. 5.1.1.- Modalità di attuazione del PRG	pag.	69
art. 5.1.2.- Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)	"	69
art. 5.1.3.-Strumenti urbanistici esecutivi	"	70
art. 5.1.4.- Intervento edilizio diretto	"	71
art. 5.1.5.- Modalità degli interventi urbanistici esecutivi	"	73
art. 5.1.6.- Convenzioni dei piani esecutivi	"	77
art. 5.1.7.- Modalità dell'intervento diretto	"	77
art. 5.1.8.- Convenzione di cui agli interventi diretti	"	79

CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

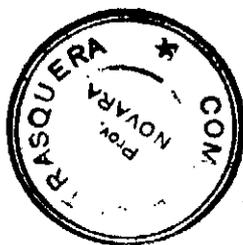
art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio di concessioni	pag.	80
art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione	"	81
art. 5.2.3. - Licenza d'uso (abitabilità ed agibilità)	"	81

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

art. 5.3.1. - Limitazioni degli interventi in aree soggette a dissesto	pag.	84
art. 5.3.2. - Autorizzazioni speciali di intervento	"	84

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 6.0.1. - Derghe	pag.	86
art. 6.0.2. - Norme in contrasto	"	86



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO****Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano**

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977 e delle successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.C. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

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

In attesa dell'approvazione del primo Piano Territoriale Comprensoriale, le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale di cinque anni (a norma dell'art. 82 della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni).

All'atto dell'approvazione del Piano Territoriale Comprensoriale il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali colà indicate.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio P..." with a large flourish above it.

Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il P.R.G.C. e la Variante

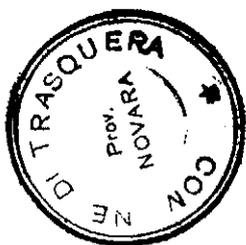
ad esso

Compongono il P.R.G.C. i seguenti elaborati:

- A - Schema della relazione - Relazione (n° 2 allegati)
- A1 - Comprensorio n° 8 di Verbania
- A2 - Comunità Montana n° 18 della Valle Ossola
- A3 - Unità locale dei servizi n° 56
- A4 - Inquadramento
- B1 - Carta altimetrica
- B2 - Uso del suolo non urbanizzato
- B3 - Urbanizzazioni secondarie esistenti - attrezzature pubbliche
- B4 - Indagine edilizia (n° 2 allegati)
- B5 - Nuclei antichi - indagine edilizia
- B6 - Urbanizzaz.Prim. esistenti - illuminazione pubblica
- B7 - " " " - rete idrica
- B8 - " " " - viabilità e parcheggi
- C1 - Vincoli idrogeologici
- C2 - Perimetrazione nuclei abitati e delimitazione centri storici
- P1 - Zonizzazione 1:10.000
- P2.a - " 1:2.000 - Trasquera - Iselle
- P2.b - " 1:2.000 - Bugliaga - Paglino
- P2.c - " 1:5.000 - Ponte Campo
- PD1 - " 1:10.000
- PD2a - " 1:2.000 - Trasquera Iselle
- PD2b - " 1:2.000 - Bugliaga Paglino
- PD2c - " 1:5.000 - Ponte Campo
- D - Norme di Attuazione
 - Geomorfologia
 - Scheda riassuntiva

Compongono la variante al P.R.G.C. i seguenti elaborati:

- VA - Schema della relazione
- VP2a - Zonizzazione 1:2.000 - Progetto preliminare Bugliaga-Paglino
- VP2b - " 1:2.000 - " " Trasquera-Iselle
- VP2c - " 1:5.000 - " " "
- VD - Norma di Attuazione



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

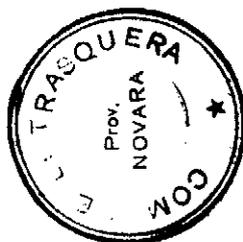
Mario Piretti

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

I seguenti elaborati B5, C1, VDD, la serie VPD, nonché la tavola allegata all'indagine geologica contengono le previsioni di piano con le seguenti specificazioni:

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

Gli elaborati della serie A, B (ad esclusione della tav. B5) gli elaborati costituenti l'indagine geologica (ad esclusione della tav. citata) hanno carattere descrittivo ed illustrativo; ad essi farà riferimento la C.I.E. per il riscontro dell'assetto urbanistico attuale del territorio comunale fatte salve verifiche in sito, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario [Signature]

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale: si tratta di una porzione di territorio che comprende non la sola area direttamente interessata dallo o dagli interventi, ma anche le aree per la viabilità, nonché le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria graficamente indicate nelle planimetrie del P.R.G.C. o richieste dalle norme specifiche attinenti l'area.

SF = Superficie Fondiaria: si tratta dell'area oggetto direttamente dell'intervento misurata al netto delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria e al lordo delle aree di viabilità, quando queste vengano concesse gratuitamente al comune.

IT = Indice di densità Territoriale : è il rapporto tra il volume complessivo di edificazione previsto (V) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui tale volume si riferisce.

IF = Indice di densità Fondiaria: è il rapporto tra il volume complessivo di edificazione previsto (V) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce.

Art. 1.2.2. - Parametri edilizi

Sa = Superficie lorda utile: è definita come somma delle superfici di calpestio di tutti i piani dell'edificio e va computata:

- a) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori e delle scale, ecc.);
- b) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche, delle soffitte non agibili);



Per Copia Conforme all'originale

IL SEGRETARIO

Mario [Signature]

c) al netto, per ogni unità immobiliare, di una superficie, massima di mq 25, purchè destinate ad autorimessa, deposito, cantina (le eccedenze sono da computarsi come Sa).

V = Volume degli edifici: si calcola moltiplicando l'area definita dal perimetro esterno dell'edificio con esclusione dei balconi rientranti, per l'altezza dell'edificio così come definita al comma seguente. La cubatura costruibile risulta quindi quella del solida emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto quindi degli eventuali sbancamenti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Sono infine compresi nel computo del volume costruibile anche le parti interessate o seminterrate destinate ad usi produttivi, abitativi, ricreativi, commerciali, i bow-windows, le verande chiuse ed ogni altra parte di volume fuori terra utilizzabile.

H = Altezza di un fabbricato: l'altezza dei fabbricati si misura sui prospetti e sezioni, dalla quota di marciapiede o del terreno sistemato orizzontalmente e ove questi si trovino ad una quota superiore rispetto l'area pubblica limitrofa, la quota di riferimento sarà quella dello spazio pubblico stesso con esclusione di sommità anche piane di rampe artificiale, all'intradosso (se inclinato alla sua quota media) del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

In generale non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti:



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mane

- a - dalla presenza di rampe di accesso a seminterrati se la somma delle loro larghezze non supera i ml 6,00;
- b - dalla presenza di parte di cortile ribassata sotto il li vello del terreno sistemato se la sua superficie totale non è superiore alla superficie totale coperta dal fabbricato, ove ciò è ammesso;
- c - dalla presenza di volumi tecnici (torri di scale, ascensori, camini, ecc.).

Sc = Superficie coperta di un edificio: è l'area rappresentata dal la proiezione, su di un piano orizzontale, dei piani di copertura, dei volumi in aggetto, dei volumi interrati parzialmente emergenti dal terreno. Si misura al netto di gronde, pensiline, balconi, logge, qualora sporgano dal filo fabbricato non più di m 1,50.

Rc = Rapporto di copertura: per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria al netto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al lordo delle aree di viabilità quando queste vengano concesse gratuitamente al comune.

Nel computo della superficie coperta devono essere considerati gli edifici di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati.

dc = Distanza dai confini: è definita dalla normale tra il confine e il più vicino punto di tutto ciò che determina Superficie coperta (Sc).

df = Visuale libera: è definita dalla normale, da ciascuna finestra con veduta; la visuale libera minima è di norma fissata sui ml 10,00; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata; non si applica nel caso le pareti prospettanti non siano finestate.

ds = Distanza dai cigli stradali: è definita dalla normale tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (Sc).



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Tiroli

Art. 1.2.3.-Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

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

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzo delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Art. 1.2.4. Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di licenza d'uso;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetria di piano (allegati tecnici);
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione a criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.



Per Copia Conforme all'Originale
 IL SEGRETARIO *Mario V...*

Edifici esistenti costituenti volume:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con struttura e tamponamenti lapidei o in cotto, vincolata al suolo tramite fondazioni;
- sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dal 1960 in poi e/o non dotate di abitabilità/agibilità, sono incluse le costruzioni acatastate anche se non dotate di abitabilità/agibilità.

Unità immobiliare:

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

Unità locale:

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

Nucleo familiare:

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

Abitante insediabile:

- per abitante insediabile si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico 1 abitante = 1 vano ed attribuendo ad ogni vano 90 mc. di volume e/o 30 mq di superficie lorda abitabile (Sa).

Carico urbanistico:

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



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Serrato

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità

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

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per i singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente titolo può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la C.I.E. in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenzi

CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTEREEDILIZIOArt. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

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

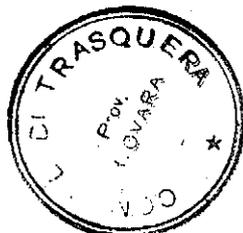
le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica;

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

- sostituire quei materiali di finitura che appaiono in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo



Per Copia Conforme all'originale

IL SEGRETARIO

Mario Bernabè

- ristrutturazione edilizia distinta in
- ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione riferita ad edifici con destinazione residenziale
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione riferita ad edifici con destinazione produttiva e terziaria.

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

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

Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)

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

Sono di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- sostituzione degli infissi con altri di tipo analogo;
- sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e di cucina e adeguamento delle relative canalizzazioni;
- rifacimento dell'impianto elettrico;
- rifacimento degli intonaci e rivestimenti interni; tinteggiature interne;



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Perotto

- rifacimento dei pavimenti interni;
- rifacimento o adeguamento dell'impianto di riscaldamento;
- rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con i materiali preesistenti senza modifica di forma, inclinazione e struttura.

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta nè concessione nè autorizzazione; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti.

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

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

Sono di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazioni di servizi igienico-sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni prive di servizi (migliorie igieniche e funzionali) purchè tale installazione non comporti aumenti di volume o di superficie lorda utile (Sa);
- demolizione e costruzione di murature non portanti;
- installazione di impianto centrale di riscaldamento;
- rifacimento degli intonaci e rivestimenti esterni;
- sostituzione del manto di copertura senza modifica di forma, inclinazione e struttura;
- rifacimento di solette;
- consolidamento delle strutture portanti;
- sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali.

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



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Basso

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

Nei nuclei antichi A è d'obbligo mantenere i manti di copertura in pietra.

Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesta l'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978.

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

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

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

Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesta la concessione, semplice o convenzionata, eventualmente assoggetata agli oneri di cui all'art. 3 delle Legge 10/77, o l'autorizzazione ai sensi della legge 94/982.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Serrato

Il restauro ed il risanamento conservativo riguarda sia edifici a destinazione residenziale, sia edifici a destinazione produttiva o terziaria; connotato a tale tipo di intervento vi è la modifica di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 2.1.1. precedente.

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

RC1 - restauro conservativo

RC2 - risanamento conservativo.

I contenuti delle due sottocategorie sono:

RC1 - Restauro conservativo

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato ciascun edificio.

Sono pertanto di restauro conservativo il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- ripristino e consolidamento delle coperture con i materiali originali (divieto di sostituire coperture di beole con altro materiale);
- consolidamento, comprese le sottomurazioni, e ripristino, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne;
- consolidamento e ripristino, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai con mantenimento delle altezze e del tipo di orizzontamento;
- consolidamento e ripristino di rivestimenti, intonaci e decorazioni esterne (con mantenimento integrale delle murature faccia-vista) nonché quelli interni ove costituiscono testimonianze di valore storico o artistico;



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Sestini

- consolidamento e ripristino di corpi scala originari;
- creazione degli impianti tecnologici (riscaldamento e impianti igienico-sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;
- ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti;
- ripristino di logge;
- eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultano in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- ripristino degli spazi esterni con rimozione di edifici e manufatti in contrasto e di disturbo.

Nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro conservativo.

RC2 - Risanamento conservativo

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

Sono pertanto di risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere con le prescrizioni relative:

- sostituzione di materiali di copertura con manti in pietra naturale;
- consolidamento, ivi comprese le sottomurazioni e ripristino, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne;
- consolidamento e ripristino, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali senza sostanziale modifica delle quote di imposta, creazione di vespai, con l'obbligo comunque di mantenere orizzontamenti a volta;



Per Copia Conforme all'Originale

■ SEGRETARIO

Mario Venuto

- consolidamento e ripristino dei rivestimenti esterni, nonché dei decori interni; solo sigillatura dei giunti per murature faccia-vista;
- ripristino dei corpi scala; ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorare i caratteri distributivi del medesimo.

La traslazione non deve comunque comportare modifiche esterne dell'edificio.

- creazione di nuovi impianti tecnologici di riscaldamento e igienico-sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture che per conformazione e materiali devono avere gli stessi caratteri delle aperture originarie;
- modificazione delle tramezzature interne in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato;
- ripristino delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva con tagli e tipi di materiale, esattamente conformi a quelle originarie; eliminazione di aperture non conformi;
- eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti che risultano in contrasto con le caratteristiche del fabbricato;
- ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti, presenti sul lotto, in contrasto ambientale;
- ripristino di logge con eventuale chiusura in vetro a giorno, con telai montati all'interno delle murature o dei pilastri;
- nell'ambito del recupero alla destinazione d'uso abitativo di volumi altrimenti destinati, nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture



Per Copia Conforme all'Originale

N. SEGRETARIO

Mario Serrato

e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione presenti sul luogo con particolare riguardo a quelli assoggettati a restauro conservativo.

Art. 2.1.5. Ristrutturazione edilizia (RE)

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

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

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata agli oneri di cui alla legge 10/77.

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

Sono pertanto di ristrutturazione edilizia il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- gli interventi e le relative prescrizioni già esposti all'articolo precedente relativamente all'intervento di "restauro e risanamento conservativo" con in più quanto ai punti che seguono:
 - demolizione di parti limitate degli edifici con ricostruzione delle medesime con caratteri architettonici, volume, prospetti, impropria planimetria, conformemente alle parti demolite; piccoli spostamenti planimetrici possono essere ammessi unicamente per eliminare problemi di rapporti funzionali e igienici nei confronti degli edifici vicini o fra le parti dell'edificio medesimo;
 - integrazione di unità principali con volumi concomitanti anche di tipo rustico con le prescrizioni del punto seguente;



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Sestini



Conferma Conforme all'Originale
SECRETARIO *Manuel S...*

18

- recupero alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici (chiusi su almeno tre lati) purchè accatastati o autorizzati; nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare tamponamenti esterni necessari, aperture, finestre, ecc. si dovranno osservare scrupolosamente i caratteri architettonici degli edifici, fini di antica formazione presenti nel luogo con particolare riguardo a quelli assoggettati a restauro e risanamento conservativo;
- consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti orizzontali;
- piccole modifiche volumetriche limitatamente a volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione di collegamenti verticali, a sistemazioni funzionali e distributive;

Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)

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

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

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

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

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.C.



Per tali interventi è richiesta la concessione semplice gratuita salvo nel caso di intervento pubblico.

Art. 2.1.7. - Demolizione con ricostruzione (DR)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto secondo il volume, le altezze, la forma dell'edificio preesistente, oppure di riedificazione con altro tipo di volume nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui agli articoli 2.2.1. e 2.2.2. seguenti.

Tale intervento è connaturato alle modalità di attuazione dei rispettivi interventi di cui esso è parte.

Art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti, previa demolizione in modo così rilevante da configurare la condizione di una nuova costruzione.

Art. 2.1.9. Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - attrezzatura agricola (NCp)

Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti, previa demolizione in modo così rilevante da configurare la condizioni di una nuova costruzione.

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



- fabbricati industriali o artigianali: forme estremamente semplificate con assoluto divieto di usare nei prospetti archi ed aperture differenti da quelle di tipo ortogonale e finiture contrastanti con le generalità degli edifici circostanti.

Nel caso di impianti in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non potrà evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato e ciò sia che sia accorpato all'edificio principale sia che ne sia distinto.

Nel caso delle attrezzature agricole valgono le stesse disposizioni di cui al comma primo; i fabbricati avranno tetti a due o quattro falde con manto in tegole di cemento scuro, o eternit svizzero, o al canadese, tutti di colore grigio scuro.

Art. 2.1.10 - Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca)

I fabbricati in oggetto sono destinati a recepire bisogni collaterali alle attività residenziali; si tratta quindi di fabbricati principalmente destinati a:

- autorimesse
- laboratori per lavori di casa ed hobbies
- depositi di attrezzi agricoli
- ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile.

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice ai sensi della legge n° 10/77.

I fabbricati in oggetto, se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono volumetria, né superficie lorda utile (Sa) (vedi art. 1.2.2.) ma solo superficie coperta SC; ogni eccedenza conta sia come Sa e quindi anche come volume.

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



Per Copia Conforme all'Originale

24

N. SEGRETARIO

Mario S. Lenti

a) autorimesse

- la dimensione di ciascun posto macchina non può eccedere i mq 20 di superficie utile ogni 600 mc di costruzione residenziale cui risultino annessi e con altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di ml 2,50 (eventuali eccedenze vanno quindi calcolate in volumetria); questa concessione è rilasciata esclusivamente ove l'Ufficio Tecnico accerti l'impossibilità di reperire gli spazi corrispondenti all'interno degli edifici residenziali succitati. In caso contrario le autorimesse verranno incluse nel calcolo della volumetria consentita.
- Le autorimesse devono essere in muratura con esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purchè debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere estremamente semplificate.
- Il Sindaco per motivi di decoro ambientale può ordinare l'interramento totale o parziale dei fabbricati; in questo caso non entrano in nessun caso nel computo della volumetria.
- Nel caso di più di un'autorimessa su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico; tale norma può essere estesa anche ad un'intera area di uso omogeneo.

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

- la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq 15 per una altezza all'intradosso non superiore a ml 2,70;
- i fabbricati esistenti, purchè debitamente autorizzati possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;
- le costruzioni dovranno uniformarsi ad un progetto standard che il comune potrà elaborare all'approvazione del piano.

Non sono ammessi fabbricati accessori per la residenza (NCA) tra edificio e strada pubblica o che stonino con l'ambiente.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTEREURBANISTICOArt. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica

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

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

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

Tale tipo di intervento è effettuabile solamente tramite: piani particolareggiati di iniziativa pubblica, P.E.E.P. legge 167/62, P.E.C. o P.E.C.O. art. 43 e 44 legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, P.d.R. legge 457/78 ricordando anche l'art. 46 della legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni relativa ai "comparti di intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia".

Art. 2.2.2. - Completamento

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

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



Per Copia Conforme all'Originale

N. SEGRETARIO

Mario Serrato

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

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

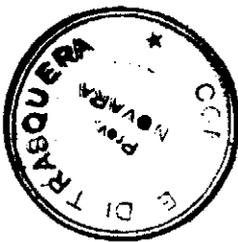
Art. 2.2.3. - Nuovo impianto

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

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

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

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



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Piretti

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

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

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

- residenza
- residenza rurale
- attività accessorie alla residenza
- residenza temporanea
- rustici
- attività produttive agricole
- attività produttive artigianali ed industriali
- attività commerciali e direzionali.

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

Per modifica di destinazione d'uso si intende anche il caso in cui un immobile a destinazione residenziale subisce processi di parcellazione tendente a creare un numero diverso di unità immobiliari rispetto allo stato di fatto in aumento o diminuzione.

Per modifica di destinazione d'uso si intende inoltre il caso in cui immobili o unità immobiliari a destinazione produttiva, commerciale e direzionale subiscono trasformazioni della specifica attività contenuta con riferimento, per quanto attiene le attività produttive, commerciali e direzionali, alla classificazione ISTAT per rami, classi e sottoclassi di attività economica.

Può comunque ravvisarsi modifica di destinazione d'uso anche nei casi in cui, pur non modificandosi il tipo di attività si generano condizioni di maggior carico urbanistico.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 48 della legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, in ordine alla ammissibilità



Per Copia Conforme all'Originale

N. SEGRETARIO

Mario Tasso

di mutamento di destinazione d'uso senza nè autorizzazione nè concessione per unità immobiliari non superiori a 700 mq, si precisa che ciò è ritenuto compatibile alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie ammesse per la area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedi Titolo III);
- che ai fini dell'installazione della nuova destinazione non siano compiute opere edilizie con eccezione per la manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non porti ad incremento del carico urbanistico;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.)

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, la modifica di destinazione d'uso non è ammessa senza autorizzazione o concessione.

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

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

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

Per Copia Conforme all'Originale
 IL SEGRETARIO Mario Lenzi



Gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposita concessione onerosa ai sensi degli articoli 5 e 10 della Legge 10/77 e art. 55 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1:200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche determinate e determinantesi, imponendo determinate sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

Art. 2.3.5. Recinzioni e muri di contenimento

Si prevede la seguente casistica:

a) recinzioni:

- sono effettuabili tramite concessione edilizia su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifico di cui al Titolo IV, e nei boschi (aree boscate E2 art. 3.5.3);
- le recinzioni devono avere altezza non superiore a m 2,10 dal piano strada e piano campagna.
Casi particolari di recinzioni di terreni terrazzati o in forte pendenza saranno considerati di volta in volta;
- nelle zone agricole E1, E3, E4, di cui ai successivi art. 3.5.2. 3.5.4; 3.5.5. non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad esclusione delle staccionate in legno (nel rispetto rigoroso delle tipologie tradizionale) e purchè funzionali alle attività agricole e zootecniche;
- gli arretramenti dal ciglio di strade pubbliche, di uso pubblico o private sono i seguenti:
dalle strade statali e provinciali ml 1,50 con accessi a ml 3,00;



Per Copia Conforme all'Originale

SECRETARIO

Manuel Serrano



Per Copia Conforme all'Originale

M. SEGRETARIO

Mario Tenucci

28

dalle strade comunali arretramento minimo di ml 1,20, salvo il caso di sensibili differenze di livello fra la quota strada e la quota del terreno, con la presenza di manufatti di contenimento dei terreni già esistenti (es. muri a secco).

L'arretramento dei nuovi accessi deve essere in ogni caso pari a ml 3,00;

dalle strade private o vicinali arretramento minimo di ml 0,50, salvo il caso di sensibili differenze di livello fra la quota strada e la quota del terreno;

nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione anche se difforme dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste;

b) muri di contenimento

i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parti di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purchè la parte esterna comunque visibile abbia in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco; nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri a secco, è fatto obbligo di utilizzare muri in pietrame;

negli altri casi si prescrive un'altezza massima di ml 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muri pari a 1/3 dell'altezza medesima. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;

deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità

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

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

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

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

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

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

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



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Sestini

CAPO I - USI PUBBLICI

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

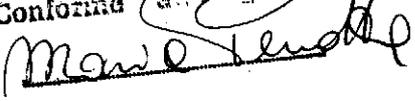
Le destinazioni specifiche delle aree, conformi all'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono topograficamente illustrate negli elaborati di piano salvo per alcune aree al servizio di insediamenti produttivi o terziari per le quali il reperimento delle aree per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

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione dell'obbligo dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore ed in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml 10,00 salvo parti eccezionali e limitate; in tali aree possono essere realizzati dietro approvazione del consiglio comunale da enti ed associazioni di interesse pubblico anche attrezzature quali circoli dopolavoristici con relative attrezzature e locali di spettacolo popolare, tramite concessione di un diritto di superficie di anni 30 e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile al Comune, allo scadere della convenzione;



Per Copia Conforme 
 IL SEGRETARIO 

- aree per parchi gioco e sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive, anche in tal caso è ammesso l'intervento di enti ed associazioni di interesse pubblico e ciò dietro approvazione del Consiglio Comunale con la stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, nonché la cessione gratuita delle medesime al Comune allo scadere del diritto di concessione trentennale;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di parcheggi di superficie o all'installazione di autorimesse collettive; in tale secondo caso viene stipulata apposita convenzione che contempla le modalità di utilizzazione degli immobili realizzati e la cessione gratuita dei medesimi al Comune allo scadere della concessione trentennale dell'area.

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

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

Gli interventi ammissibili potranno essere attuati mediante autorizzazione (L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni), e/o concessione semplice (L. 10/77 art. 3).



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

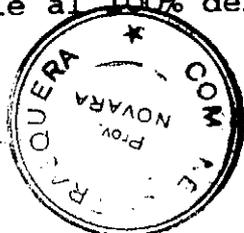
Maria Elena

b) per gli insediamenti produttivi

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie fondiaria di ciascuna unità locale di nuovo impianto; la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune secondo i casi illustrati al Capo III del presente Titolo;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'ampliamento in base al rapporto di copertura massimo stabilito per quell'area del piano; la misura può tuttavia essere più elevata su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico;
- le aree occorrenti possono anche essere reperite esternamente al lotto di competenza nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda dal pavimento dei nuovi edifici previsti;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, il Sindaco, richiederà per motivi di interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Senotale

- nuova) destinata all'attività;
- le aree occorrenti potranno essere reperite sia nell'ambito di aree vincolate per standards urbanistici al servizio di insediamenti residenziali, sia in aree ad altro uso (con cessione di queste al Comune) purchè in questo secondo caso l'area proposta non disti più di 100 m dall'impianto oggetto di intervento;
 - la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune.

Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (ENEL, SIP, ecc.)

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

Per impianti che costituiscono volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $if. = 3 \text{ mc/mq}$ e il rapporto di copertura a $R.C. = 1/2$.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n° 56/77 alle lettere c, d, f, g, p, s, t, v, e successive modifiche ed integrazioni possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per sottostazioni elettriche: superficie coperta $1/2$; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;



Per Copia Conforme all'originale
 IL SEGRETARIO *Mario Sestini*

- b) per le cabine elettriche e sottostazioni di metanodotti: ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a 3 m semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzaria stradale non sia inferiore a m 5;
- c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione per le aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti; nel caso maturassero esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad essi non destinate, prescindendo dai parametri propri dell'area nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; i parametri edilizi applicati saranno quelli delle leggi di settore ed in ogni modo l'intervento se svolto da enti diversi dal Comune è soggetto alla concessione gratuita.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

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

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

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a



Per Copia Conforme all'Originale

M. SEGRETARIO

Mario Serrato

cura del proprietario frontista; l'impegno è connotato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenzi



Per Copia Conforme ³⁶ all'Originale
IL SEGRETARIO *Mario Sordani*

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - A - Nuclei di antica formazione

1) Oggetto dell'area

- parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico, e la edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzanti dell'architettura tipica locale; se ne propone il pieno recupero funzionale.

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

E' consentita la trasformazione d'uso per fini residenziali per gli edifici relativi ad unità immobiliari non superiori a mc 700.

2) Destinazioni d'uso proprie, consentite, in contrasto

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario.

3) Tipi di intervento ammessi

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:



Per Copia Conforme all'Originale

N. SEGRETARIO

Mario T...

37

- a) restauro rigoroso RC1
- b) restauro leggera RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5;
- demolizione senza ricostruzione (OS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) connaturata alla ristrutturazione edilizia 2.1.7.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al 3° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i contenuti dell'art. 2.1.1.

I fabbricati compresi nei nuclei antichi sono stati classificati nelle tavole B5 in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. In assenza di P.d.R. di cui al successivo punto 4) del presente articolo, gli interventi ammissibili in ogni singola categoria di fabbricato saranno i seguenti:

A) fabbricati denominati "antico architettonico A" individuati da appositi retini nelle tavole allegare per i quali è ammesso esclusivamente il restauro rigoroso nel quadro delle L. 1/6/1939 n° 1089 sulla tutela delle case di interesse storico ed artistico.

I progetti dovranno essere approvati dalla Sovr. ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte con le modalità consuete.

B) Fabbricati denominati "antico architettonico B" per i quali è ammesso esclusivamente il restauro (rigoroso e leggero).

I progetti potranno essere approvati direttamente dall'Amministrazione Comunale anche senza sentire il parere della Sovr. ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

C) Fabbricati "antico ambientale" per i quali è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE). Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui al presente comma saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci e tinteggiature esterne nonché parziali rivestimenti in legno o pietra a vista: sono ammessi esclusivamente intonaci a vista: sono escluse tinteggiature di colori diversi dal grigio, bianco, beige; sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno, tranne quelli in legno o pietra purchè essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) copertura in lastre di pietra tradizionali (saranno tuttavia ammesse anche coperture in pietra di altro tipo, in eternit svizzero, alla canadese purchè di colore grigio pietra. Saranno esclusi quindi tutti gli altri tipi di copertura). L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore all'80% nè inferiore al 70%.
Escluse le gronde sporgenti oltre cm 20 a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi.
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni;
- d) serramenti: sono escluse le tapparelle avvolgibili, ammesse esclusivamente chiusure con antoni in legno o persiane;
- e) ringhiere esterne in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Perotti



Per Copia Conforme

M. SEGRETARIO

Mario Lenzi

39

f) scale con gradini in pietra o struttura in legno (escluse scale in ferro)

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

D) Fabbricati "antico ambientale con particolari architettonici"
Valgono le norme di cui al punto C) precedente, con l'obbligo di mantenere i particolari architettonici che le caratterizzano e/o di restaurare i medesimi.

E) Fabbricati "ristrutturato integrato" e "aggiunte"
Valgono le norme di cui al punto C).

F) Fabbricati "ristrutturato contrastante"
Valgono complessivamente le norme di cui al punto C), inoltre poichè tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione che non tenevano conto delle preesistenze, gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti ad un recupero dei caratteri architettonici e stilistici preesistenti e quindi ad un ripristino della situazione precedente. Le superfetazioni inammissibili dovranno quindi essere demolite e non potranno essere ricostruite.

G) Fabbricati "nuovo" o "aggiunte contrastanti"
Valgono le norme di cui al comma C. Inoltre poichè questi edifici non sono assolutamente integrati con l'ambiente architettonico circostante, gli interventi ammissibili dovranno tenere conto di questo fatto: conseguentemente, si dovrà porre una cura particolare allo scopo di sanare le gravi compromissioni avvenute nel passato. Anche in questo caso le superfetazioni inammissibili dovranno essere demolite e non più ricostruite.

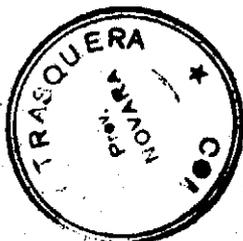
H) Fabbricati "abbandonati o in rovina"

Per essi non è ammesso alcun intervento di recupero è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria (MO). Il Sindaco potrà ordinare la demolizione: gli spazi resi liberi potranno essere utilizzati (a giudizio del Consiglio Comunale che valuterà caso per caso) per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti solo nel caso in cui siano attualmente in aderenza tra di loro. Negli altri casi potranno essere utilizzati come spazi per infrastrutture ed attrezzature di interesse comune (giardini, parcheggi, ecc.)

I) Fabbricati "stalle"

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

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico frattazzato, esclusa quindi qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento;
- b) copertura in lastre di pietra tradizionale (saranno tuttavia ammesse anche coperture in pietra di altro tipo, in eternit svizzero, alla canadese purchè di colore grigio pietra. Saranno esclusi quindi tutti gli altri tipi di copertura.



Per Copia Conforme all'Originale

M. SEGRETARIO

Mario Lenzi

c) non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aereazione; in tal caso le finestre dovranno essere quadrate e con misure non superiori a cm 40x40; in tal caso non saranno ammessi scuri o tapparelle o altri sistemi di chiusura.

Infine nei casi in cui questi edifici fossero adiacenti (costruiti in aderenza) a vecchi fabbricati di uso residenziale l'Amm.zione Com.le, potrà, valutando caso per caso consentire la trasformazione d'uso a fini residenziali solo nel caso però costituiscano l'ampliamento degli edifici residenziali con cui confinano. In tal caso sarà ammessa la loro demolizione e ricostruzione entro i limiti volumetrici, di distanza, e di altezza degli edifici demoliti preesistenti.

Per tali operazioni valgono le norme di cui al comma c).

L) Fabbricati denominati "stalle trasformabili". Si tratta di fabbricati che per le loro caratteristiche strutturali, planivolumetriche e di ubicazione si prestano ad essere trasformate in case di abitazione.

Per gli interventi di trasformazione d'uso valgono le norme di cui al punto 8.3.1.

4) Modalità di intervento

- autorizzazione legge 457/78 e L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, art. 56, per gli interventi di tipo MO - MS;
- concessione semplice L. 10/77, per gli interventi di tipo RC (RC1 e RC2) RE;
- Piano di Recupero (P. d. R.) L. 457/78 delimitato in sede di P.R.G.C. o di P.P.A. di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni tipo, comunque necessario per i tipi DS - DR, cioè quelli non ammessi mediante autorizzazione o concessione semplice.

In questa sede devono comunque ritenersi integralmente recepite le disposizioni introdotte dalla L. 25/3/1982 n° 94.

Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenzo





Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario S. ... 42

5) Parametri

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore; 20% della superficie lorda utile esistente nel caso di interventi del tipo RE e DR (25 mq di ampliamento sono comunque ammessi);
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE e ricostruzioni in DR) per i quali la C.E.C. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo RE nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.1.
- in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada la C.E.C. potrà imporre arretramenti o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

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

- destinazioni proprie: la residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, eccett.), i servizi sociali, le attività di interesse pubblico a gestione privata, le attività culturali,

- di interesse collettivo, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali;
- destinazioni consentite: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purchè limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
 - destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni:
 - a- restauro rigoroso RC1
 - b- restauro leggero RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) connaturata alla ristrutturazione edilizia art. 2.1.7.



Per Copia Conforme all'Originale

■ SEGRETARIO

Mona F. Luotto



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Sestini

44

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. precedente con l'osservanza del 3° comma.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purchè debitamente accatastati o autorizzati, dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) Modalità di intervento:

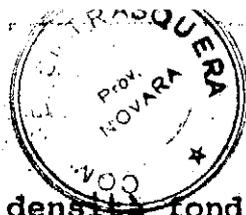
- autorizzazione legge 457/78 art. 48 e legge regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice Legge 10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.

5) Parametri

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi "una tantum" del seguente valore:

del 20% della superficie lorda utile esistente (Sa) nel caso di interventi di tipo RE1 e DR (25 mq di superficie utile sono comunque consentiti).

- Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sa non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente;
- nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE1 si applicano i seguenti parametri edilizi:



Copia Conforme
SECRETARIO

Mario Ferrero 45

- IF: indice di densità fondiaria massima = ved. precedente punto 5)

- RC: rapporto di copertura massima = 40%
- H: altezza massima = 12,00 ml o pari all'esistente
- n° massimo di piani fuori terra = 3 (esclusa l'eventuale mansarda)
- df: visuale libera minima = 10,00 ml
- arretramenti se topograficamente indicati
- standards urbanistici se topograficamente indicati
- I parametri relativi a RC, H, df, le norme su arretramenti e standards si applicano anche nel caso di REI.
- In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.
- Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento REI in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento quanto a caratteri architettonici agli edifici residenziali presenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con forma diversa (confacente all'edificio residenziale) si applicherà il minore fra l'If esistente o l'If massimo di 1,5 mc/mq; per il resto valgono i parametri di cui al punto precedente;
- è ammesso nel caso di posti macchina ricavati in fabbricati non conformi all'art. 2.1.10. citato, la demolizione del fabbricato con ricostruzione del medesimo secondo i caratteri dell'articolo, anche in posizione diversa purchè conforme alle norme di cui appresso;
- fatte salve le prerogative del Sindaco di cui all'art. 2.1.10. citato, il posizionamento dei fabbricati in oggetto sul lotto deve osservare le norme del Codice Civile;

- negli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE dovrà inoltre essere rispettata la seguente prescrizione:

- nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 3.2.3. - C1- Aree di completamento

1) Oggetto dell'area:

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

2) Destinazione d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.) associazioni, commercio al dettaglio, studi professionali;
- destinazione ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento

- completamento con nuova costruzione di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale (NCr) art. 2.1.8. e 2.2.2.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.



Per Copia Conforme all'Originale

N. SEGRETARIO

Mario Tenuolo

4) Modalità di intervento

- autorizzazione legge 457/78 art. 48 e legge regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.

5) Parametri

- IF: indice di densità fondiaria massima = 1,00 mc/mq
- H: altezza massima fuori terra = 8,50 ml o pari alla preesistente
- n° massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
- PC: rapporto di copertura massima = 30%
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedi defin. topografica sul P.R.G.
- dc: distanza minima da confini = 5,00 ml o a confine mediante accordo fra le parti confinanti
- df: visuale libera minima = 10,00 ml
- parcheggi di uso pubblico = 3,5 mq ogni 90 mc di costruzione salvo che le aree siano topograficamente indicate sulle planimetrie di piano
- aree a verde per il gioco = le superfici sono topograficamente indicate sulle planimetrie di piano



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Venotto

Art. 3.2.3.bis - Area di completamento C2

1) Oggetto dell'area

Parti del territorio inedificate, già individuate nel P.R.G.C. vigente a scopi edificatori, sulle quali non è ancora stato effettuato alcun intervento, ma è stata tuttavia presentata richiesta di concessione edilizia ai sensi della L. 10/77.

2) Destinazione d'uso proprie o ammesse, tipi di intervento, modalità di intervento, parametri

Fino allo scadere della validità delle concessioni edilizie (art. 4 Legge 10/77) già rilasciate o che verranno rilasciate sulla base delle richieste presentate si applicano le norme del precedente P. R.G.C.

Successivamente entreranno in vigore le norme della presente variante al P.R.G.C. e quindi si applicherà anche in queste aree integralmente l'art. 3.2.3. precedente.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Sestini

Art. 3.2.4. Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi.

Gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. all'interno del territorio destinato agli usi residenziali di cui al presente Titolo III, Capo II, anche se non specificatamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. sono confermati nella loro ubicazione.

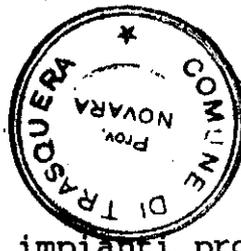
Per essi valgono le norme di cui al successivo art. 3.3.1. relativamente alle destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto; i tipi di intervento; le modalità di intervento; i parametri.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Penati



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Tensio

CAPO III - USI PRODUTTIVI

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

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi produttivi alla condizione delle esistenze o della costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

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

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali non nocive, nè moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti) uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenze per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario, si richiederà tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata,

- l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26 comma 1° sub. e) della Legge Regione 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione - connaturata alla ristrutturazione edilizia - (DR) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva residenziale o terziaria, purchè funzionali ad attività già esistenti (NCp) art. 2.1.9.
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve risiedervi obbligatoriamente) saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

4) Modalità di intervento

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per gli interventi del tipo MS
- concessione semplice Legge 10/77 art. 3, per ogni altro tipo di intervento ammesso



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mano

- in sede di P.P.A. possono essere individuati parti ed ambiti ove si prescrive che l'attuazione avvenga tramite strumenti esecutivi (P.E.C. o P.E.C.O. art. 43 e 44 Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

5) Parametri

- RC: rapporto di copertura massimo: = 66% di SF
- H : altezza massima degli edifici: = 10,00 ml salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- dc: distanza minima dai confini: = 5,00 ml in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanza inferiore
- ds: distanza minima dal ciglio stradale=6,00 ml salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano

standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c).

- la/residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 200 mq; la superficie netta utile delle singole abitazioni non può comunque superare i 110 mq
- per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.2.2. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.



Per Copia Conforme all'Originale
 IL SEGRETARIO *Mario Sordani*

- recinzioni: le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e di tipo chiuso lungo gli altri confini.

Quelle di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici su cordoli in c.l.s. a vista di altezza cm 50 per un'altezza complessiva di m 2,10.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate con pannelli prefabbricati in c.l.s.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di m 6,00.



Per Copia Conforme all'Originale

N. SEGRETARIO

Mario Sestini

Mario Tenucci



CAPO IV - USI TERZIARI

Art. 3.4.1. Attrezzature commerciali e direzionali esistenti

1) Oggetto

- attrezzature commerciali e direzionali esistenti sul territorio comunale.

2) Destinazione d'uso, proprie

- destinazioni proprie: impianti per attività commerciali e direzionali.

Per quel che concerne i tipi di intervento ammessi, le modalità di intervento ed i parametri valgono quelli previsti per le singole zone ove sono localizzate le attrezzature commerciali e direzionali oggetto di intervento (rif. art. 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5.)

Nel caso di impianti commerciali o direzionali esistenti al di fuori delle zone di cui agli articoli sopracitati valgono per essi i tipi, le modalità di intervento ed i parametri di cui all'art. 3.2.2.

Standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub. c).

Art. 3.4.2. - Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio ove sono presenti attività turistiche di tipo alberghiero, anche non individuate nelle planimetrie di P.R. G.C.

2) Destinazione d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: alberghi, pensioni, locande, motels, case-albergo, colonie e tutti gli immobili ove viene offerta un servizio turistico di ospitalità temporanea;
- destinazioni ammesse: le residenze esistenti e le attività commerciali, di servizio, o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica, quali ad esempio le attrezzature sportive (tennis, piscina, campo di pattinaggio, etc.)

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni:
 - a - restauro rigoroso RC1
 - b - restauro leggero RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) connaturata alla ristrutturazione edilizia art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10. limitatamente alle autorimesse.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. precedente con l'osservanza del 3° comma.

4) Modalità di intervento:

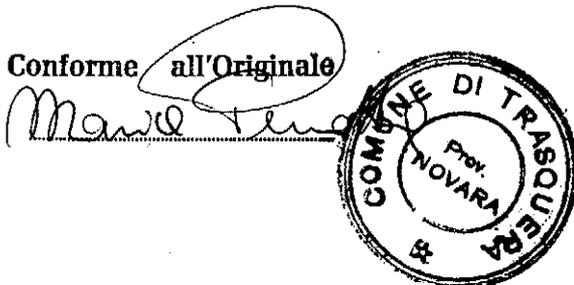
- autorizzazione Legge 458/78 art. 48 l.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per gli interventi di manutenzione straordinaria MS
- concessione semplice L. 10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.

5) Parametri:

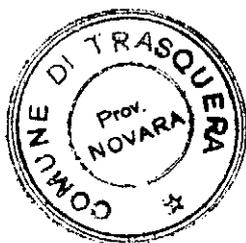
- indice di edificabilità fondiaria massima = pari all'esistente con un incremento "una tantum" del 20% nel corso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per Copia Conforme all'Originale

SECRETARIO



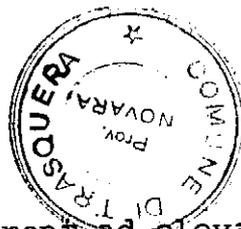
- Altezza massima = ml 10,00 o pari alla preesistente
- Visuale libera minima = ml 10,00 o pari alla esistente
- RC rapporto di copertura massima = 40%
- Arretramenti, se topograficamente indicati
- standards urbanistici: valgono le norme di cui al punto c) dell' art. 3.1.1.
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.



Per Copia Conforme all'Originale

M. SEGRETARIO

Mario Seno



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenzi

CAPO V - USI AGRICOLI

Art. 3.5.1. - E1 - Terreni ad elevata produttività

1) Oggetto dell'area:

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

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- seminativi a prati permanenti, abitazioni rurali, attrezzature agricole. Abitazioni non rurali temporanee tramite il riuso di edifici esistenti (rustici e baite); attività nel settore florovivaistico.

3) Tipi di intervento:

- ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) (art. 2.1.7.
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8. e 2.1.9.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca) art. 2.1.10.

4) Modalità d'intervento

- vedi punto 4) articolo 3.5.4. successivo.

5) Parametri

- per le attrezzature agricole

H: altezza massima = 7,00 ml
 dc: distanza da confini = 5,00 ml

distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal piano: ml 300 per suini e ml 150 per ogni altro animale. Ove la situazione orografica non consenta il rispetto di tale misura o l'azienda relativa sia di ridotte dimensioni, l'Amm. zione Com. le valutando caso per caso potrà ridurre la misura di 150 ml a 80 ml;

- per le attrezzature florovivaistiche:

valgono i parametri di cui all'art. 3.5.5. successivo;

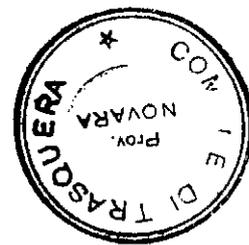
- per le abitazioni rurali

IF: indice di densità fondiaria = 0,02 mc/mq

H : altezza massima = 7,00 ml

dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml

distanza minima fra abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla: = 20,00 ml



Per le abitazioni rurali di aziende florovivaistiche ed edifici di esposizione, valgono i parametri previsti dall'art.3.5.5. success. Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi.

In tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo, (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non edificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

Disposizioni speciali

Lungo le strade veicolari (statale-provinciale-comunali) è consentita la costruzione di autorimesse purchè esse risultino annesse ad edifici residenziali di civile abitazione ubicate in zone non raggiungibili mediante strade carrozzabili. Per l'edificazione dovranno essere rispettate le norme stabilite all'art. 2.1.10 lettera a). L'arretramento minimo dalla strada sarà di ml 3,00 (salvo diverse prescrizioni da parte degli Enti interessati ANAS o Amm.zione Prov.le) riducibili a ml 1,50 ove le condizioni orografiche impediscano arretramenti maggiori. In questi casi che saranno valutati di volta in volta dall'Amm.zione Com.le potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione della pericolosità delle immissioni nella viabilità pubblica.

Art. 3.5.2. - E4 - Aree a pascolo

1) Oggetto dell'area:

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

IL SEGRETARIO

Mario Piro



2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: pascoli, allevamenti, zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali;
- destinazioni ammesse: abitazioni non rurali temporanee tramite il riuso di edifici esistenti (rustici e baite); attività nel settore florovivaistico.

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (rurale) nuova costruzione di fabbricati ad uso dell'attività agricola e florovivaistica (vedi art. 2.1.9. precedente).

4) Modalità di intervento:

- vedi punto 4 articolo 3.5.4. successivo.

5) Parametri:

- per le attrezzature agricole

H: altezza massima = 4,50 ml

dc: distanza dai confini = 5,00 ml

distanza della stalla da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal piano). ml 300 per suini e ml 100 per ogni altro animale.

- per abitazioni rurali

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

dc: distanza dai confini = 5,00 ml

distanza minima fra abitazioni rurali e attrezzature destinate a stalla, ecc. ml 20,00

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

Art. 3.5.3. - E2 - aree boscate

1) Oggetto dell'area:

- boschi cedui e fustaie.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: bosco ceduo e fustaia
- destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno, nonché l'insediamento di aziende florovivaistiche con relative strutture.

3) Modalità d'intervento:

- non è ammesso alcun intervento soggetto ad autorizzazione o concessione, salvo quelli per colture florovivaistiche (escluse comunque le abitazioni).

4) Parametri:

- le aree sono attribuite di un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole (soggetti di cui all'art. 9 sub. a) della legge 10/77) si possono utilizzare 5 Ha di area boscata in accorpamento ed eventuali altre aree agricole al fine del raggiun-

Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Terzillo



- gimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali;
- le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate ma solo nelle aree a destinazione agricola ove le nuove costruzioni sono ammesse;
 - sono ammessi interventi di riuso ai fini di attività agroforestali di edifici inutilizzati.

Art. 3.5.4. - E3 - Aree agricole marginali

1) Oggetto dell'area:

- incolti produttivi e sterili, aree montane a pascolo raso con rocce e destiti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: le destinazioni spontanee in atto;
- destinazioni ammesse: le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del piano.

3) Tipi di intervento:

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

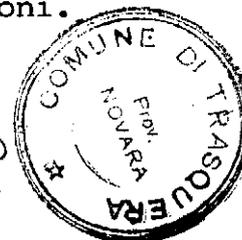
4) Modalità d'intervento:

- concessione semplice Legge 10/77 art. 3
- concessione gratuita legge 10/77 art. 9
- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Tenucci



Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

5) Parametri:

- per le attrezzature agricole

H: altezza massima = 4,50 ml

dc: distanza dai confini = 5,00 ml

distanza della stalla da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal piano) ml 300 per suini e ml 100 per ogni altro animale;

- per le abitazioni rurali

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

dc: distanza dai confini = 5,00 ml

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

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

- per le attività florovivaistiche:

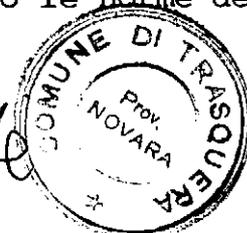
- valgono i parametri del successivo art. 3.5.5.

- per ogni esigenza regolamentare si applicano le norme del Codice Civile;

Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mano Terzotto



- nel caso di ristrutturazione edilizia è ammesso un incremento volumetrico del 10%.

Art. 3.5.5. - E5 - Terreni a colture orticole e floricole

1) Oggetto dell'area

- colture orticole e floricole esistenti all'aperto o in serra e nuovi terreni adibiti a tale uso anche non individuati dal piano.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: colture floricole, orticole all'aperto o in serra e attrezzature d'uso;
- destinazioni ammesse: le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del piano; l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche.

3) Tipi di intervento:

- ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8 - 2.1.9.

4) Modalità di intervento

- concessione semplice legge 10/77 art. 3
- concessione gratuita legge 10/77 art. 9
- autorizzazione legge 457/78 art. 48 e art. 56 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



Per Copia Conforme all'Originale

M. SEGRETARIO

Mario Senaldi

5) Parametri:

- per le serre e le attrezzature:

H : altezza massima = 4,50 ml

dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml

RC: rapporto di copertura massimo = 25%

- per le abitazioni rurali ed edifici di esposizione

IF: indice di densità fondiaria mas

sima = 0,05 mc/mq

H : altezza massima = 7,00 ml

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml



Per Copia Conforme Originale

IL SEGRETARIO

Mario Penotti



Per Copia ~~Comune~~

IL SEGRETARIO

Mario S...

64

Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati

E' prevista la seguenti casistica:

- edifici produttivi utilizzati e non utilizzati

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

- manutenzione ordinaria art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (con ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, per impianti fino a mq 1000 ed a 500 mq nel caso in cui la superficie complessiva superi i mq 1000)
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione art. 2.1.7.

- edifici residenziali non rurali utilizzati o non utilizzati

valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.2.2. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- edifici rurali sparsi:

è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo; possono comunque essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea (seconda casa) con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.1.4.

Sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 2.1.2. e 2.1.3. precedenti), di restauro e risanamento conservativo di tipo rigoroso RC1 (art. 2.1.4. precedente); non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade o accessi veicolari.

E' altresì ammessa la ricostruzione di tutti quegli edifici rurali che risultano accatastati quali edifici crollati o in rovina. Tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetria risultante dal catasto, non potranno avere più di un piano fuori terra, dovranno inoltre rispettare rigorosamente le caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale.

In particolare la struttura portante dovrà essere in pietra a vista non intonacata, la copertura in pietra, i serramenti in legno di larice (escluse persiane o tapparelle).



Per copia autentica

IL SEGRETARIO

Manuel Perotti



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenzi

66

TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - VINCOLI LEGALI

Art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico

Le aree soggette a vincolo idrogeologico, segnalate nella specifica tavola di Piano (C1), sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed ai relativi riferimenti legislativi.

Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri indicate nelle tavole di P.R.G. sono normate dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

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

Nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione di cui art. art. 2.1.8. e 2.1.9. delle presenti Norme di Attuazione; nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova costruzione di cui agli art. 2.1.8. e 2.1.9. sopra citati, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.:

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione inferiore a m 5, arretramenti di m 3,00
- per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a m 5,00 arretramenti di m 20,00.

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

Art. 4.1.4. - Fascia di rispetto della ferrovia

Le fasce di rispetto alla ferrovia, indicate nella tavola di P.R.G., sono normate dal D.P.R. 11/7/1980 n° 753.

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

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 26/77 e successive modifiche ed integrazioni lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonchè dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

- a) metri 15,00 per fiumi, torrenti e canali;
- b) metri 25,00 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrente e canali arginati;
- c) metri 200,00 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.

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



Per Copia Conforme all'Originale
IL SEGRETARIO *Mario Lenzi*

Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione

Le fasce di rispetto agli elettrodotti di A.T. sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare L. 1341 del 13/12/1904; D.P.R. n° 1062 del 21/6/68).

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

Art. 4.1.7. - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto di cui agli articoli precedenti sono consentiti interventi di restauro conservativo (RC1) e (RC2), ristrutturazione edilizia (RE1), demolizione senza ricostruzione (DS), oltrechè gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

Esclusivamente per gli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti all'interno delle fasce di cui ai precedenti articoli 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5. e 4.1.6., e nel rispetto dei singoli riferimenti legislativi che normano le fasce in oggetto, valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'articolo 3.2.2. delle presenti N.A. e con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (R.U.). Gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

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



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Senaldi

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

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

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

Il P.R.G. si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo
- c) Intervento Edilizio Diretto.

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

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 27/1/77 n° 10 ed in conformità alle prescrizioni degli art. 33, 34, 35, 36, e 37 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della L.R. n° 56 77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in Consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13, comma 6 della legge 28/1/77 n° 10.

Il rilascio della concessione non è subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma di attuazione, semprechè non in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28/1/77 n° 10, nei seguenti casi:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 13, 3° comma, lettera c);
- b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;

Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenzi



- c) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1000 mq di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purchè non nocive e moleste;
- d) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti consentite dal P.R.G.;
- e) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

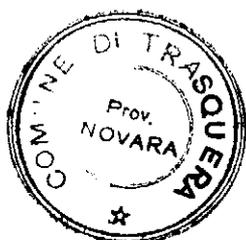
Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione nei casi e nei limiti temporali previsti dall'art. 91 quinquies della presente legge.

Art. 5.1.3. - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della legge 17/08/1842 n° 1150 e successive modificazioni ed agli art. 38, 39, e 40 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 legge legge 22/10/71 n° 865;



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Senolte

*Mario Piro*

- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n° 167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978 n° 457;
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piano esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli art. 43, 44, 45 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della legge 5/8/1978 n° 457.

Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto

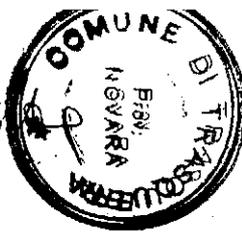
Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.

E' subordinata a concessione da parte del Sindaco ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (art. 1 Legge 28/1/77 n° 10).

Sono soggetti a concessione i seguenti interventi:
modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria di edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/5/39 n° 1089 e 29/6/39 n°

Maurizio Piro



1497, nuove costruzioni anche parziali, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione a ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modifica delle strutture edilizie salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, sempre che autorizzate dalle norme di attuazione del P.R.G. relative a ciascuna zona; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno; cave; camping; sistemazioni a verde; apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, comune incluso e da privati alle condizioni previste dalle seguenti norme.

Costituiscono intervento diretto anche le autorizzazioni di cui all'art. 56 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e precisamente:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) il taglio di boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- e) la sosta prolungata di veicoli o rimarchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti;



Per Copia Conferma

IL SEGRETARIO

Mario Penoldi

73

- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- g) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi

a) Piano Particolareggiato: il contenuto del P.P. è definito dall'art. 38 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della legge 18/4/62 n° 167 e 22 ottobre 71 n° 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto del dimensionamento fissati dall'art. 38, 40 e 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

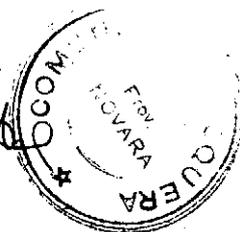
c) Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

Il piano è formato ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/71 n° 865 subordinata alla autorizzazione della Regione aventi per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.

Tali aree possono essere:

- a) aree attrezzate di nuovo impianto, per insediamenti artigia-

Mario Lenzi



nali e industriali la cui estensione ubicativa ed organizzativa deve garantire:

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

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli art. 39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

I Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria ed anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

e) Piano di recupero di iniziativa pubblica.

I Piani di Recupero sono regolati dall'art. 27 e 28 della legge 5/8/78 n° 457 e dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e sono delimitati all'interno



Mario Penno

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

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

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

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

- a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente per la formazione di edilizia sovvenzionata anche avvalendosi degli I.A.C.P., limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

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

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

Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di Recupero sono definiti dall'art. 41 bis della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

f) Piano Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.)

La formazione e il contenuto, ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dall'art. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

g) Piani di recupero di iniziativa privata

Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli art. 27 e 28 della legge 5/8/78 n° 457 e dall'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I Piano di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



Per Copia

IL SEGRETARIO

Mario Pirelli

Art. 5.1.6. - Convenzioni dei piani esecutivi

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui agli art. 5.1.5. a) e) f) g) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5.1.7. - Modalità dell'intervento diretto

Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio della concessione è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/71 n° 865 per i Piani di edilizia economica e popolare e delle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Presupposti per il rilascio della concessione sono:

- 1) la inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dal P.P.A., salvo che si tratti degli interventi di cui all'art. 33, comma 6, della L.R. 56 e dell'art. 9 della legge 28/1/77 n° 10;
- 2) l'esecutività dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
- 3) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;
- 4) stipula della convenzione di cui all'art. 7, 8 della legge 28/1/77 n° 10 fra comune e proprietà limitatamente agli interventi diretti subordinati alla approvazione di strumenti urbanistici.



Per Copia
 IL SEGRETARIO *Mario Penotti*

Inoltre la concessione è subordinata, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, dall'impegno da parte del concessionario:

- a) corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale Piano Urbanistico Esecutivo.
- c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato.

La concessione è gratuita nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28/1/77 n° 10.

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario, superficiario usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, le procedure e gli effetti di cui agli art. 31 e 32 della legge 17/8/42 n° 1150.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti della amministrazione. Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La concessione o atto d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio della concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni e i relativi atti e la varie sanzioni amministrative relative alle inosservanze di legge e delle presenti Norme si attuano i



Per Copia Conferma

Il Sindaco

Mario Benelli

disposti presenti nell'intero Titolo VII, della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le norme contenute dell'art. 4 della legge 28/1/77 n° 10 e all'art. 49 e 50 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28/1/77 n° 10 in sede di rilascio della concessione devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione a norma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Tenotto

Mario Tardito



CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle concessioni

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

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli art. 5, 6 e 10 della legge 28/1/77 n° 10.

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 28/1/77 n°10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguita dai concessionari sono gratuitamente cedute al comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A., ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità e alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno

Per Copia Conforme all'originale

N. SEGRETARIO

Mario Piroli



81

del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dalle esistenze delle urbanizzazioni.

Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del 5° comma, punto 2) dell'art. 28 della legge 17/8/42 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni):

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

Art. 5.2.3. Licenza d'uso

L'ottenimento della licenza d'uso è la condizione per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifica-



Per Copia

IL SEGRETARIO

Mario Penabaz

82

zioni e tutti gli interventi soggetti a concessione sugli edifici esistenti.

Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la licenza di abitabilità, che concerne le unità immobiliari adibite a residenza;
- la licenza di agibilità che concerne gli interventi e le realizzazioni a carattere produttivo (artigianale, industriale, commerciale, turistico ricettivo e ad usi assimilabili).

Il rilascio della licenza d'uso secondo le due distinzioni operate, ai sensi dell'art. 57 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antiincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni e le norme sul contenimento dei consumi energetici.

Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e

degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione delle opere supplementari.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni il diniego motivato e le eventuali sanzioni per le opere difformi dalla concessione.

Nel contratto di compra-vendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata, ad opera del Sindaco su richiesta dell'Ufficiale Sanitario, quando vengono meno i presupposti prescritti dalla Legge e, in particolare, in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzata da licenza edilizia o concessione.

L'uso del fabbricato senza il preventivo rilascio della licenza d'uso (abitabilità o agibilità) comporta la sanzione amministrativa definita dall'art. 69, comma 1, punto f) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni senza pregiudizio delle sanzioni penali e della sanzione prevista all'art. 15 della legge 29/6/79 n° 1497.

Gli accertamenti saranno svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze.

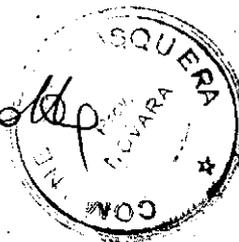
Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenzi



Mano



CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Autorizzazioni speciali di intervento

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

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

Tutti i progetti relativi a stabili vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 n° 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Sovraintendenza ai Monumenti del Piemonte.

Il Comune trasmetterà pertanto a detta Sovraintendenza due copie del progetto, una di esse sarà restituita al Comune con il parere della Sovraintendenza stessa.

Art. 5.3.2. Limitazioni agli interventi in aree soggette a dis-
sesto

Oltre alla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.C. vigente che mantiene la sua validità, è stata effettuata un'altra Relazione relativa alle aree interessate dai nuovi insediamenti, anche di minima dimensione, previsti dalla Variante al P.R.G.C. In particolare si è effettuata la seguente classificazione:

a) aree a idoneità urbanistica nulla

su queste aree non è ammessa alcuna nuova costruzione

b) aree a idoneità urbanistica totale

in queste aree non vi è alcuna limitazione agli interventi autorizzati dal P.R.G.C.

c) aree a idoneità urbanistica condizionata

in tali aree sono ammissibili gli interventi autorizzati dal P.R.G.C. purchè vengano realizzate determinate opere o siano rispettati determinati accorgimenti, che, di volta in volta saranno fissati dall'Amm.zione Com.le; tutte le richieste di autorizzazione e/o concessione dovranno essere corredate da una relazione geologico-tecnica contenente gli accorgimenti preposti o le opere da edificarsi a difesa dei singoli interventi.



Per Copia Conforme all'originale

IL SEGRETARIO

Mario Lenotti

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.0.1 - Deroqhe

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 e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' 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 L. 21/12/1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 6.0.2. - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo di cui all'art. 1.1.3 delle presenti N.A. o che dia adito a contraverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Per Copia Conforme all'Originale

IL SEGRETARIO



Mario Lenzi