

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI BORGOMASINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE N° 2

PROGETTO DEFINITIVO

Norme Tecniche di Attuazione

Ottobre 2011
Integrazione: Luglio 2012

Arch. Aurelio Vergnano
Via Valeggio n. 28
10128 – Torino
tel. 011 59.16.88 – 335 26.68.57
fax 178 225 3023
e-mail architettovergnano@tiscali.it

INDICE

PARTE PRIMA – NORME GENERALI

ART. 1.1 -	PREMESSA.....	4
ART. 1.2 -	ESTENSIONE E CONTENUTI DEL P.R.G.	4
ART. 1.3 -	ELABORATI DI PIANO	5
ART. 1.4 -	VALIDITA' DEL P.R.G.	5
ART. 1.5 -	PRINCIPALI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI.....	6
ART. 1.6 -	ATTUAZIONE DEL P.R.G.	10
ART. 1.7 -	CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART. 38 L.R. 56/77).....	10
ART. 1.8 -	ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART. 39 L.R. 56/77).....	11
ART. 1.9 -	FORMAZIONE, APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART. 40 L.R. 56/77).....	12
ART. 1.10 -	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA (ART. 43 L.R. 56/77).....	13
ART. 1.11 -	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (ART. 44 L.R.56/77).....	14
ART. 1.12 -	CONTENUTO DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI (ART. 45 L.R. 56/77).....	15
ART. 1.13 -	INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	15
ART. 1.14 -	CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DIA.....	16
ART. 1.15 -	CARATTERISTICHE E VALIDITA' DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE.....	16
ART. 1.16 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (ART. 51 L.R. 56/77).....	17
ART. 1.17 -	INTERVENTI SOGGETTI A DICHIARAZIONE D'INIZIO ATTIVITA'.....	18
ART. 1.18 -	ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI (ART. 51 L.R. 56/77).....	18
ART. 1.19 -	VIGILANZA E SANZIONI.....	18
ART. 1.20 -	CONTROLLO PARTECIPATIVO.....	18
ART. 1.21 -	OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE – DEROGHE	18

PARTE SECONDA – NORME ESECUTIVE

ART. 2.1 -	TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.....	20
ART. 2.2 -	MOVIMENTI DI TERRA.....	20
ART. 2.3 -	QUOTA DEI TERRENI RISPETTO AI CONFINANTI ED ALLE STRADE....	20
ART. 2.4 -	MURI CONTROTERRA.....	20
ART. 2.5 -	APERTURA DI NUOVE STRADE DI USO PUBBLICO.....	21
ART. 2.6 -	CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI DI USO PUBBLICO O VICINALI, DEI PASSAGGI PRIVATI.....	22
ART. 2.7 -	PASSAGGI PRIVATI	31
ART. 2.8 -	LE RECINZIONI.....	31
ART. 2.9 -	ACCESSI CARRAI.....	32
ART. 2.10 -	BASSI FABBRICATI A CONFINE.....	32
ART. 2.11 -	FASCE DI PROTEZIONE STRADALE.....	32
ART. 2.12 -	FASCE E ZONE DI RISPETTO.....	34
ART. 2.13 -	SPONDE CORSI D'ACQUA.....	34
ART. 2.13 bis	AREE PER SIC	35
ART. 2.14 -	ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE	34
ART. 2.14 bis	–NORME DI TUTELA AMBIENTALE E USI CIVICI).....	36
ART. 2.15 -	NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA	36
ART. 2.16 -	ALTRI VINCOLI PREVISTI DAL P.R.G.	38
ART. 2.17 -	DESTINAZIONE D'USO AMMESSE.....	39
ART. 2.18 -	DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI.....	41
ART. 2.19 -	ALTEZZE AMMESSE.....	42
ART. 2.20 -	SUPERFICI COPERTE AMMESSE.....	43
ART. 2.21 -	VOLUMI AMMESSI.....	44
ART. 2.22 -	PARCHEGGI PRIVATI E SISTEMAZIONI A VERDE.....	45
ART. 2.23 -	CARATTERISTICHE DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	46
ART. 2.24 -	INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI – INTERVENTI PUNTIFORMI.....	46
ART. 2.24 bis	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUNTIFORMI.....	47
ART. 2.25 -	CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'	48
ART. 2.26 -	CONDIZIONI AGGIUNTIVE PER LE AREE SOGGETTE AI PIANI ESECUTIVI	50
ART. 2.27 -	NORME INTEGRATIVE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	51
ART. 2.28 -	NORME A TUTELA DELL' AMBIENTE.....	53

SCHEDE SINTETICHE DI AREA

-	NORMA DI PREVALENZA	57
ART. 2.29 -	AREE D'INTERESSE STORICO AMBIENTALE	58
ART. 2.30 -	AREE SATURE DI ANTICO IMPIANTO	60
ART. 2.31 -	AREE SATURE DI IMPIANTO RECENTE CON ESCLUSIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE	63
ART. 2.32 -	AREE SATURE DI IMPIANTO RECENTE CON POSSIBILITA' DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE	65
ART. 2.33 -	AREE CON INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO.....	68
ART. 2.34 -	AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	70
ART. 2.35 -	AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	72
ART. 2.36 -	AREE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	73
ART. 2.37 -	AREE AGRICOLE	75
ART. 2.38 -	AREE PER SERVIZI	78
ART. 2.39 -	AREE PER DISCARICHE	80

PARTE TERZA – NORME FINALI

ART. 3.1 -	NORMA DI PREVALENZA.....	81
ART. 3.2 -	EDIFICI OGGETTO DI CONDONI.....	81
ART. 3.3 -	TIPOLOGIE EDILIZIE: DEFINIZIONI	82

N.B. Il testo evidenzia in corsivo le parti inserite in adeguamento alle Osservazioni Regionali prot.52909 del 14/12/2010

In rosso sono evidenziate le integrazioni ex officio della regione di Ottobre2012, in grigio le parti stralciate.

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

ART. 1.1 - PREMESSA

1. Gli Articoli dal n. 1.7 al n. 1.21 delle presenti N.d.A. esclusi gli Articoli 1.15 e 1.16 richiamano integralmente norme della vigente legislazione urbanistica e sono stati riportati per facilitare l'applicazione del Piano.

In sede di variante alcuni di essi sono stati stralciati, perché non più applicabili alla situazione del Comune; i restanti dovranno intendersi automaticamente aggiornati alle successive modifiche della legislazione statale e regionale.

ART. 1.2 - ESTENSIONE E CONTENUTI DEL PRG

- 1- Il presente PRG, a norma della L. 1150 del 17 Agosto 1942 e successive modificazioni, è esteso a tutto il territorio comunale.
- 2- Esso determina, sulla base delle rilevazioni e delle analisi che di esso fanno parte integrante:
 - a) la divisione del territorio comunale in aree di intervento ai sensi della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive integrazioni e modifiche;
 - b) le aree a destinazione speciale;
 - c) il sistema delle infrastrutture di trasporto e di urbanizzazione e le fasce di rispetto a esse pertinenti;
 - d) i vincoli speciali di varia natura;
 - e) i tipi e le modalità degli interventi ammessi nelle varie aree.

ART. 1.3 - ELABORATI DI PIANO

Gli elaborati costituenti la revisione Preliminare della Variante, effettuata ai sensi del 15° comma art. 15 della L.R. 56/77 sono i seguenti:

- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni regionali
- Relazione di controdeduzioni alle osservazioni dei privati
- Relazione di compatibilità ambientale
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione di reiterazione dei vincoli
- Relazione di compatibilità ambientale
- Tav. 17/B-b Territorio Comunale: Catastali – Usi Civici (D.C. 16/03/1934) sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C1 Urbanizzazioni - Illuminazione pubblica sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C2 Urbanizzazioni – Acquedotto sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C3 Urbanizzazioni – Fognatura sc 1 : 5.000
- Tav. 17/D Territorio Comunale- Uso del suolo sc 1 : 5.000
- Tav. 17/E Previsioni urbanistiche dei comuni contermini sc 1 : 25.000
- Tav. 18/4a-1 Regione Pozzoforte sc 1 : 1.000
- Tav. 18/4a-2 Località Cascina dell'Oca-Cascina Margherita sc 1 : 1.000
- Relazione di verifica dell'azzonamento acustico (redatta dall'Ing. Antonio Camarota)
- Relazione idrogeologica (redatta dal dott. Geol. Mirco Rosso)
- Tav. All.3 Carta geoidrologica sc 1 : 10.000
- Tav. All.4 Carta lititecnica sc 1 : 10.000
- Tav. All.5 Carta delle acclività sc 1 : 10.000
- Tav. All.6 Carta dell'evento alluvionale Ottobre 2000 sc 1 : 10.000
- Tav. All.8 Carta delle opere idrauliche sc 1 : 10.000
- Relazione idrogeologica, osservazioni
- Relazione Illustrativa
- Relazione sulla mancanza della valutazione d'incidenza
- Norme di Attuazione
- Tav. 17/B Territorio Comunale- Previsioni di PRGC sc 1 : 5.000
- Tav. 18/4a Concentrico sc 1 : 1.000
- Tav. 17/B-2 Zonizzazione del territorio comunale e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc 1 : 5.000
- Tav. 20 – 3 Tabella Riassuntiva (conteggio con metodo aggiornato)
- Studio idrogeologico relativo alla proposta di riduzione della fascia di rispetto del depuratore fognario
- Tav. All.1 Carta geologica e geomorfologica sc 1 : 10.000
- Tav. All.2 Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore sc 1 : 10.000
- Tav. All.7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc 1 : 5.000

Essi sostituiscono integralmente tutti i documenti del P.R.G. vigente, inclusi gli elaborati di documentazione (relazione conoscitiva, stato d'uso e condizioni di manutenzione degli edifici, etc.) i cui dati sono stati sintetizzati ed aggiornati nei documenti sopra indicati.

Nell'eventualità d'incertezza interpretativa o contrasto tra le indicazioni cartografiche, è prevalente l'indicazione a scala di maggior dettaglio. Eventuali discordanze delle indicazioni cartografiche rispetto alla situazione reale verranno rettificate secondo l'art. 17, Comma 7 della LR

56/77 e ss.mm.

ART. 1.4 - VALIDITÀ DEL PRG

- 1- Il PRG è commisurato al fabbisogno abitativo e di servizi sociali per i prossimi 5 anni, ed è inoltre soggetto a revisione in occasione dell'approvazione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.
- 2- Alle varianti che si rendessero necessarie si applicano le norme e le procedure dell'Art. 17 della Legge Regionale 56 del 15.12. 1977.
- 3- Le prescrizioni del PRG sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.
- 4- Dalla data di adozione del progetto preliminare del PRG e successivamente da quella relativa al PRG definitivo, si applicano le rispettive misure di salvaguardia.

ART. 1.5 - PRINCIPALI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI

- 1- All'interno del PRG per conservare, modificare e costruire nuovi edifici, sono previsti a norma dell'art. 13 della L. R. n. 56 del 5.12.1977 e *sono riconducibili* alla legislazione nazionale vigente, i seguenti tipi di intervento:
 - 1) conservazione d'immobili con opere di manutenzione ordinaria;
 - 2) conservazione d'immobili con opere di manutenzione straordinaria;
 - 3) restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
 - 4) ristrutturazione edilizia;
 - 5) ristrutturazione urbanistica;
 - 6) completamento;
 - 7) nuovo impianto:

Ad essi si aggiunge:

- 8) demolizione senza ricostruzione

I titoli autorizzativi per la realizzazione dei predetti interventi sono previsti e regolati dalle norme di legge vigenti.

Gli interventi sopra elencati sono così definiti:

1 - Manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio. Più precisamente sono opere di manutenzione ordinaria purché non modifichino in alcun modo, neppure per il colore, gli elementi preesistenti:

- riparazione o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertu-

ra, pavimentazioni esterne;

- riparazione di intonaci esterni, colorazione esterna, verniciatura degli infissi.

Sono inoltre manutenzione ordinaria:

- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti per servizi igienici, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali o la demolizione e sostituzione anche parziale di elementi strutturali.

2 - Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- integrazione dei servizi igienici e impianti tecnici;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici esterni (inferiate, ringhiere, cornicioni, zoccolature, infissi, ecc.);
- realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altra unità immobiliare;
- sostituzione delle strutture orizzontali (volte e solai) senza alterazioni di quota;
- sostituzione delle coperture senza modifiche alle altezze di gronda e dei colmi, dalla dimensione, dalla posizione e dalla pendenza delle falde.

3 - Restauro e risanamento conservativo

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

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- la demolizione e la costruzione di tramezzi interni; purché non siano interessati elementi strutturali dell'edificio
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio;
- il cambiamento di destinazione d'uso nei limiti autorizzati dal PRG, anche in assenza di interventi murari, purché la nuova destinazione sia ammessa dallo strumento urbanistico e sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono inoltre conseguire :

- a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico di pertinenza attraverso adeguate sistemazioni;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento in-

terno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetria né del tipo di copertura.

Per la loro definizione gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono incompatibili con gli interventi di manutenzione straordinaria, opere interne, ristrutturazione edilizia, rispetto ai quali costituiscono alternativa finalizzata alla conservazione dei valori architettonici ed ambientali. Per lo stesso motivo, poiché consentono anche interventi innovativi dell'organizzazione funzionale dell'edificio, il restauro e il risanamento conservativo potranno attuarsi solo sugli edifici di pregio individuati dalle planimetrie di PRG, dovendo definirsi negli altri casi come interventi di manutenzione, opere interne o ristrutturazioni edilizie.

4 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Più precisamente sono opere di ristrutturazione edilizia:

- le opere correlate al cambiamento di destinazione d'uso in atto purché la nuova destinazione sia ammessa dallo strumento urbanistico e sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- l'eliminazione o la sostituzione con elementi aventi diverse caratteristiche di parti architettoniche e strutturali (balconi, scale, aperture, serramenti, muri perimetrali, orizzontamenti, coperture, ecc.);
- la modifica delle quote degli orizzontamenti ivi incluso il tetto per il risanamento dei locali ed il conseguimento delle altezze minime abitabili;
- le modifiche della proiezione planimetrica consentite dal PRG; esse comprendono i modesti incrementi volumetrici e planimetrici necessari all'inserimento dei servizi igienici e al miglioramento funzionale dell'edificio, consentiti in misure diverse dalle norme delle singole aree; sono inoltre consentite traslazioni di parte dell'edificio per adeguarsi ad allineamenti obbligatori o per aumentare distanze inferiori ai minimi da edifici, strade o altri manufatti;
- la demolizione di parti anche rilevanti di edifici gravemente compromessi dal punto di vista statico o fatiscenti e il rifacimento dei medesimi, purché ne sia mantenuto il posizionamento, nonché il rispetto di materiali e delle tipologie tradizionali, in particolare nelle aree di antico impianto.

In ogni caso *l'aspetto dell'edificio risultante dalla ristrutturazione*, le caratteristiche dei singoli componenti e *l'inserimento complessivo nel contesto edilizio circostante* saranno soggetti alle norme a tutela dell'ambiente previste per le varie aree *dai rispettivi articoli. In particolare:*

- *nelle aree di interesse storico ed ambientale la ristrutturazione edilizia non è ammessa, poiché tutti gli edifici sono oggetto esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo;*
- *nelle aree sature di antico impianto la ristrutturazione edilizia potrà essere attuata solo sugli edifici non oggetto di restauro e risanamento conservativo e dovrà essere finalizzata alla trasformazione ed adeguamento dell'edificio originario; gli interventi di demolizione parziale saranno consentiti per parti limitati dell'organismo edilizio e gli interventi di demolizione totale potranno essere assentiti solo in caso di assoluta eccezionalità, quando sulla base di specifiche perizie strutturali e tecniche sia dimostrata l'impossibilità di conservare l'impianto del fabbricato esistente.*

5 - 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 lati degli isolati e della rete stradale. Più precisamente s'intendono come interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti alla completa demolizione e ricostruzione dell'edificio con cambiamento della tipologia edilizia, sia che esso occupi l'area e la posizione del precedente edificio, sia che occupi area e posizione diverse.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che nelle aree nelle quali il PRG precisa i contenuti previsti ai punti 2-3-4 dell'art. 38 della legge urbanistica regionale, vale a dire:

- l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti d'interesse generale;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento, con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche.

6 - Interventi di completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

In particolare sono interventi di completamento:

- l'utilizzazione edilizia delle aree di completamento definite come aree intercluse o comunque come aree totalmente urbanizzate;
- l'edificazione su lotti parzialmente utilizzati di nuovi edifici o di ampliamenti di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, nei limiti previsti dal PRG e fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dal D.L. 06/06/01 n.380 all'art.3, comma 1, punto e.6

7 - Nuovo impianto

Gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree edificate disciplinati con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche e tipologiche.

Gli interventi di nuovo impianti sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi salvo nelle specifiche aree dove il PRG precisa i contenuti di cui ai punti 2 - 3 - 4 dell'art. 38 della L.R. n. 56 del 5.12.1977, analogamente a quanto previsto per la ristrutturazione urbanistica.

8 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi rivolti alla eliminazione dell'intero edificio, senza che ne sia contestualmente prevista la ricostruzione, o essa non sia consentita dalle norme di PRG.

Ove non indicata specificatamente dalle cartografie di PRG, la demolizione può essere ordinata dal Sindaco o richiesta dal proprietario per gli edifici pericolanti, esclusi quelli oggetto di restauro o risanamento conservativo per i quali l'autorizzazione o l'ordinanza a demolire non è mai consentita e deve essere sostituita dall'ordinanza a consolidare e restaurare.

La demolizione di un edificio *ha sempre carattere di eccezionalità* e comporta la perdita di tutti i diritti relativi, salvo che la ricostruzione del suo volume *sia prevista con convenzione all'atto della demolizione*, secondo le norme di cui ai successivi Articoli.

ART. 1.6 - ATTUAZIONE DEL PRG

- 1- Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal PRG, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo i combinati disposti del DPR 380 del 6/6/2002 e della L.R. n. 56 del 5.12.1977, e successive integrazioni e modificazioni.
- 2- Il PRG definisce le aree in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui il titolo autorizzativo è subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- 3- Ove non definite dal PRG le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari motivate senza che queste delimitazioni costituiscono variante al PRG, ai sensi dell'art.32, comma 2 della LR 56/77.
- 4- Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni;
 - 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43-44-45 della L.R. 56 del 5.12.1977;
 - 4) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. 56 del 5.12.1977;
 - 5) i piani di recupero di cui all'art. 28 e seguenti della legge 457 del 5.8.1978 ed all'art. 41 bis

della L.R. 56 del 5.12.1977.

5- Per la formazione di detti strumenti si applicano le norme delle leggi relative e successive modificazioni riportate nelle presenti norme.

ART. 1.7 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART. 38 - L.R. 56/77)

1- Il piano particolareggiato contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento, con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

ART. 1.8 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ART. 39 - L.R. 56/77)

1- Il piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazioni delle relative priorità;
 - la scheda quantitativa dei dati di piano secondo il modello fornito dalla Regione.
- 2) La planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

- 3) la planimetria del Piano Particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle particolari quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione dei comparti edificatori;
 - 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) l'eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) gli elementi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
 - 7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;
 - 8) la planimetria di piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
2. Gli elaborati di cui ai punti 3) e 4) del precedente comma debbono inoltre contenere specifiche precisazioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche in applicazioni del penultimo comma dell'art. 32 della LR.56/77.

ART. 1.9 - FORMAZIONE, APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO **(ART. 40 - L.R. 56/77)**

- 1- Il piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse.
- 2- Il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al Comma precedente, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.
- 3- Il piano particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge. Il piano è depositato presso la segreteria del Comune e una copia della deliberazione del Consiglio Comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione.

- 4- La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato.
- 5- Le varianti al piano particolareggiato sono approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato.
- 6- Il piano particolareggiato, che richieda per la formazione una variante al Piano Regolatore, è adottato dal Consiglio Comunale contestualmente alla variante del Piano Regolatore, con la procedura del primo Comma. Qualora la variante contestuale sia strutturale ai sensi del comma 4 dell'art.17 della LR.56/77, il piano, eventualmente modificato dalla deliberazione con la quale si controdeduce alle osservazioni, viene inviato dal Comune alla Regione unitamente alla deliberazione di variante del Piano Regolatore.
- 7- Il piano particolareggiato è approvato contestualmente alla variante con deliberazione della Giunta Regionale entro 90 giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale. Con la deliberazione di approvazione possono essere apportate modifiche d'ufficio con la stessa procedura prevista per il Piano Regolatore Generale all'art. 15 della L.R. 56/77, anche in relazione alle osservazioni presentate. Qualora la Giunta Regionale non esprima provvedimenti nel termine perentorio indicato nel presente comma, il piano particolareggiato e la relativa variante contestuale s'intendono approvati.
- 8- Il piano particolareggiato che comprende immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma di punti 1) e 2) del primo Comma dell'art. 24 della L.R. 56/77, è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali la quale, entro 60 giorni dal ricevimento, esprime il proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali. Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il piano particolareggiato al parere della Commissione Regionale. Avverso tale parere, il Comunale può ricorrere alla Giunta Regionale che si deve esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento del ricorso.

**ART. 1.10 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E PIANO DI RECUPERO DI
LIBERA INIZIATIVA (ART. 43 - L.R. 56/77)**

- 1- Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione di cui ai sensi del 2° Comma dell'art. 32 della L.R. 56 del 5.12.1977, nelle quali il Piano Regolatore Generale ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai Programmi di Attuazione ai sensi della lettera c) dell'art. 34 della medesima legge.
- 2- Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art.39 della LR. 56/77 ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della Convenzione da stipulare con il Comune.
- 3- Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di Convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di Convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

- 4- Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano, possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.
- 5- Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di Convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.
- 6- La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.
- 7- La destinazione d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.
- 8- I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero.

I piani di recupero, qualora il Comune accolga a proposta, sono formati ed approvati a norma dell'art. 41/bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

ART. 1.11 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (ART. 44 - L.R.56/77)

- 1- Nelle porzioni di territorio per le quali PRG o il programma di attuazione prevede la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo ai sensi del precedente articolo 10 sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.
- 2- Il progetto comprende gli elaborati, di cui all'art.39 della LR.56/77, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di Convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.
- 3- Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di Convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.
- 4- Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentati osservazioni e proposte scritte.
- 5- Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di Convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.
- 6- La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della L. 9 giugno 1947 n.

530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

- 7- Decorso inutilmente il termine, di cui al primo Comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.
- 8- Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.
- 9- Il progetto di piano esecutivo e lo schema di Convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto o lo schema di Convenzione.
- 10- Esperite le procedure di cui ai precedenti commi 7°, 8° e 9°, il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite al 3°, 4°, 5° e 6° Comma.
- 11- Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.
- 12- In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originali proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della Convenzione di cui all'Art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.
- 13- La Convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

ART. 1.12 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI **(ART. 45 - L.R. 56/77)**

- 1- La Convenzione prevede essenzialmente:
 - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la Convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
 - d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.
- 2- Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione:

turazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la Convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

In tal caso si applica il disposto del primo Comma dell'art. 7 della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art. 9 lettera b) della predetta legge.

- 3- La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della Convenzione-tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti Commi.

ART. 1. 13 -INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1- Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari,, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, il permesso di costruire, oppure presentare dichiarazione d'inizio attività (DIA) a norma dei successivi articoli per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione degli immobili, per le utilizzazioni delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie titolo abilitativo edilizio per:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relative ad unità non superiori a 700 m³, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti esecutivi;
- b) l'esercizio dell'attività estrattiva, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- c) l'impianto, la scelta o le modificazioni delle culture agricole;
- d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.
- e) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

- 2- Il Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande, dei permessi rilasciati e delle DIA presentate.

- 3- La domanda di titolo abilitativo deve essere corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie.

- 4- Le domande di permesso di costruire relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art.216 TU delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934 n1265, nonché quelle previste dagli art.54 e 55 della legge regionale 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'unità Sanitaria Locale competente per territorio, perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art.20 della legge 23 dicembre '78 n 833, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione. Il parere della USL sostituisce ad ogni effetto il nullaosta di cui all'art.220 del TU delle leggi sanitarie R.D. 27.07.34 n 1265.

Il parere dell'Unità Sanitaria Locale è altresì obbligatoria nei casi di trasferimento dell'attività in-

dustriale o produttiva esistente in una di quelle comprese negli elenchi formati a norma dell'art.216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.1. 1934 n.1265.

5- La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49 della legge regionale n.56 del 5.12.77 debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

ART. 1.14 - CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

STRALCIATO – SI RIMANDA ALL'ART. 7 DEL R.E.

ART. 1.15 - CARATTERISTICHE E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1- Si richiamano i disposti di:

- DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., cap. II
- L.R.5/12/77 n.56 e ss.mm., artt. 49 e 50.

ART. 1.16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (ART. 51 - L.R. 56/77)

1- Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come sostituito dal successivo DPR 380/02 art.16, e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e ss.mm., le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) opere di urbanizzazione primaria

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

2) Opere di urbanizzazione secondaria

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;

- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

Con apposito atto il Consiglio Regionale definisce i criteri di utilizzazione delle somme relative a opere di urbanizzazione secondaria che facciano carico a soggetti diversi dal Comune. Fino all'entrata in vigore di tale atto, i Comuni in via provvisoria, possono determinare l'uso delle somme medesime, con deliberazione del Consiglio Comunale assunta sulla base delle proposte formulate dai soggetti interessati.

3) Opere di urbanizzazione indotta

- p) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunali;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginatura e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

ART. 1.17 - INTERVENTI SOGGETTI A DIA

1- Si richiamano i disposti di:

- DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., cap. III

ART. 1.18 - ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI

1- Si richiamano i disposti di:

- DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., titolo III

ART. 1.19 - VIGILANZA E SANZIONI

1- Si richiamano i disposti di:

- DPR 6/6/2001 n.380 e ss.mm., titolo IV
- L.R.5/12/77 n.56 e ss.mm., titolo VII

ART. 1.20 - CONTROLLO PARTECIPATIVO

1- Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, dei registri di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 nonché di tutti gli atti delle pratiche edilizie, comprese domande e progetti, ed ottenere copia integrale, previo deposito delle relative spese.

- 2- Ogni cittadino singolarmente, o quale rappresentante di un'associazione o di un'organizzazione sociale, può presentare ricorso al Presidente della Giunta Regionale, agli effetti del D.P.R. 24.11.71 n. 1199, sul rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni alle modificazioni del suolo, del sottosuolo e delle destinazioni d'uso che ritenga in contrasto con le disposizioni di leggi o regolamenti; può inoltre sollecitare gli interventi di vigilanza dei competenti uffici regionale e comunali.

ART. 1.21 - OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE - PRESCRIZIONI PARTICOLARI E DEROGHE

- 1- Le opere pubbliche da realizzare nel territorio comunale, nonché le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, sono soggette a DIA o permesso di costruire salvo diversa specifica prescrizione della legislazione statale.

Nel caso di opere eseguite direttamente dal Comune, la Concessione è sostituita dall'approvazione del progetto esecutivo secondo le procedure di Legge.

- 2- Nel caso di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico possono essere esercitati i poteri di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 6.8.1967 n. 765 e sempre con l'osservanza dell'art 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 e della Circ. PGR 30/12/91 n° 21/URE, salvi i diritti soggettivi dei terzi.

L'autorizzazione è accordata al Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

- 3- Qualora l'edificio o l'impianto pubblico in progetto risulti in contrasto con le previsioni e disposizioni del presente PRG, dovranno essere attuate le procedure previste dalle Leggi vigenti per giungere alla dovuta conformità.
- 4- Tutte opere di urbanizzazione richiedenti reti di distribuzione o allacciamento (acquedotto, fognatura, illuminazione, energia elettrica., gas, telefono, ecc.) possono essere realizzate su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di area, senza altre limitazioni che quelle previste dalle specifiche normative di settore, previa eventuale autorizzazione o concessione edilizia e salvi i diritti dei terzi.
- 5- Egualmente tutti i manufatti riguardanti le reti di cui al Comma precedente, quali cabine, serbatoi, centraline, riduttori di pressione ecc. nonché tutte le strutture tecniche per l'accumulo, la conservazione e la distribuzione dell'energia (generatori, bomboloni, distributori carburante, ecc.), anche di proprietà di singoli privati, possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, sempre che non assumano la dimensione di impianto produttivo o deposito all'ingrosso, indipendentemente dalla destinazione e dalle normative di area, senza altre limitazioni che quelle previste dalle fasce di rispetto del PRG, dalle specifiche normative di settore, dalle norme del Codice Civile, previa regolare autorizzazione o concessione edilizia e salvi i diritti dei terzi.
- 6- Il Responsabile del Servizio, in sede di rilascio o verifica del titolo abilitativo potrà imporre, ove lo ritenga necessario, particolari norme a tutela dei valori ambientali o di documentati interessi collettivi. In particolare potrà prevedere l'obbligo e le opportune garanzie per la rimozione o demolizione del manufatto al termine della sua utilizzazione a cura e spese del richiedente.

PARTE SECONDA

NORMA ESECUTIVA

ART. 2.1 - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari può eseguire attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale esclusivamente nei limiti e con le procedure previste dalle leggi vigenti e dalle presenti NdA.

Non sono necessarie né il permesso di costruire, né la DIA esclusivamente per gli interventi enumerati all'art. 48 comma 1 della LR 56/77 e ss. mm.

ART. 2.2 - MOVIMENTI DI TERRA

- 1- I movimenti di terra autorizzati nell'ambito della coltivazione di cave e torbiere, quelli relativi alla posa di linee elettriche e telefoniche, all'esecuzione di allacciamenti alle reti di urbanizzazione ed altri interventi simili che in forza delle disposizioni vigenti non richiedano la concessione od autorizzazione edilizia, sono subordinati alle sole disposizioni di settore.
- 2- Tutti gli altri movimenti terra finalizzati allo scavo di scoli e canali, la modifica delle quote naturali del terreno, dei pendii, del naturale scorrimento delle acque sono sempre subordinati alla denuncia di inizio attività, al rispetto delle normative di settore e, per quanto è possibile accertare, al rispetto dei diritti dei terzi. In particolare essi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle cautele e previsioni contenute nella relazione geologica tecnica, con particolare riferimento ai richiamati disposti del DM 14/01/08.
- 3- A tale scopo le relative comunicazioni o domande devono essere adeguatamente documentate con relazioni, disegni e fotografie dello stato di fatto, di quello di progetto e degli obiettivi che si vogliono conseguire, come previsto dall'art. 1.16 delle presenti NdA.

ART. 2.3 - QUOTA DEI TERRENI RISPETTO A CONFINANTI E STRADE

STRALCIATO - VEDI ART. 43 DEL R.E.

ART. 2.4 - MURI CONTROTERRA

STRALCIATO – VEDI ART. 43 DEL R.E.

ART. 2.5 - APERTURA DI NUOVE STRADE DI USO PUBBLICO

- 1- Il territorio comunale è strutturato dalla seguente rete stradale:
 - a) S.P. Cigliano-Maglione-Borgomasino e S.P. Cigliano-Ivrea definibili di tipo F ai sensi del Dlg. 285/92, art. 2 e s.s.;
 - b) Strade comunali d'interesse locali, urbane ed extraurbane, definibili di tipo F ai sensi del Dlg citato
 - c) Strade vicinali, aperte al pubblico passaggio e assimilabili alle strade di tipo F ai sensi del Dlg. Citato art.2, comma 6, punto D
 - d) Strade private di varie caratteristiche, non aperte al pubblico passaggio.
- 2- Il tracciato delle strade di uso pubblico esistenti o in progetto è individuato dalle tavole del PRGC. Dimensioni e caratteristiche della strada provinciale sono stabilite dall'Ente gestore nei limiti di legge. Per le restanti strade di tipo F, quelle individuate con linea continua si intendono consolidate con le dimensioni già esistenti, quelle individuate con linea tratteggiata sono invece oggetto di allargamento obbligatorio alle dimensioni di PRG; in particolare sono oggetto di allargamento obbligatorio, anche se non previsto dalla cartografia, i passaggi agricoli e vicinali, non appena diventino strade di accesso ad aree od edifici non agricoli.
- 3- Tale allargamento dovrà preferibilmente essere effettuato in base ad un progetto unitario, che garantisca un andamento della strada regolare, privo di denti o strettoie, con una sezione stradale corrispondente all'indicazione cartografica o, in sua mancanza, alle norme dell'Art.2.6 delle presenti NdA..
- 4- In mancanza del predetto progetto unitario, le costruzioni di edifici e manufatti vari dovranno rispettare le seguenti regole:
 - a) dove le tavole di PRG individuano un unico filo stradale certo o costituito dall'allineamento di edifici e recinzioni esistenti, le nuove costruzioni dovranno misurare da esso i loro arretramenti, maggiorandolo sul lato opposto della strada, della sezione stradale prevista dal PRG;
 - b) dove le tavole di PRG non individuano un unico filo stradale certo, gli arretramenti saranno misurati dalla mezzzeria della strada esistente e maggiorati della metà della sezione stradale prevista dal PRG; tuttavia, fino all'approvazione del progetto stradale, le recinzioni verso strada potranno essere solo di tipo provvisorio come previsto nelle aree agricole e dovranno essere arretrate di ulteriori m.3,00 rispetto al margine della sede stradale prevista, comprensiva di banchine e fossi.
- 5- La dimensione indicata sulle cartografie è sempre riferita alla sede stradale definita ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 e pertanto è sempre comprensiva delle fasce laterali per fossi e banchine, previste all'art. 2.6 delle presenti NdA.
- 6- Su iniziativa dei privati proprietari o del Sindaco, potranno essere concordati anche arretramenti non previsti o maggiori fino a m 5,00 di quanto indicato dalle cartografie, ove avessero ad evidenziarsi situazioni di grave disagio o pericolo.
- 7- In tutti i casi di apertura di nuove strade di uso pubblico, di arretramento obbligatorio o volontario, la verifica di parametri edilizi riferiti ai lotti adiacenti interessati dagli arretramenti, è effet-

tuato al lordo delle nuove superfici stradali a prescindere dal fatto che le medesime siano ancora di proprietà del concessionario o siano già dismesse a titolo gratuito; solo nel caso di esproprio o cessione onerosa al Comune, la verifica dei parametri edilizi, è invece effettuata sul lotto di proprietà residuo.

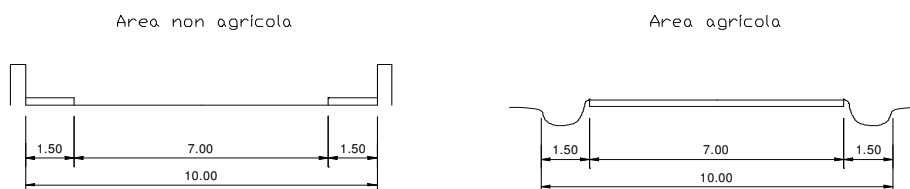
- 8- In sede di progetto esecutivo la Pubblica Amministrazione potrà rettificare il tracciato e le caratteristiche delle strade nei limiti e con le procedure previste dalla legislazione vigente. Si precisa che modeste modifiche ai tracciati stradali contenute all'interno delle relative fasce di rispetto non costituiscono variante allo strumento urbanistico. Eventuali modifiche al di fuori dei limiti delle suddette fasce comportano l'adozione di variante urbanistica secondo le procedure previste all'art.17 della LR.56/77 oppure l'attivazione delle procedure previste dal DPR 8/6/2001 n.327.
- 9- In sede di redazione di PEC i lottizzanti possono concordare con il Comune rettifiche al tracciato delle strade previste dal PRG, limitatamente ai tratti interni al PEC stesso.

ART. 2.6 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI, DI USO PUBBLICO O VICINALI

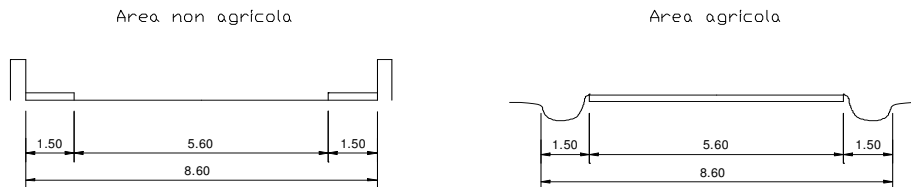
- 1- *Le strade private a servizio di residenze o insediamenti produttivi, quando siano aperte all'uso pubblico, sono soggette ai disposti dell'art.57 del R.E.*
- 2- Le caratteristiche delle *altre* strade aperte all'uso pubblico, a prescindere dalla loro proprietà giuridica, devono essere proporzionate al carico urbanistico dell'area servita, come specificato al comma 3. Le loro derivazioni ed incroci dovranno inoltre essere adeguatamente attrezzate ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria, in ossequio all'art. 28 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e alle norme previste dal Codice della Strada e dai relativi regolamenti di attuazione.
- 2-. Gli interventi di sistemazione o di apertura delle strade *previste al comma 2*, devono adeguarsi alle seguenti norme:

A) Aree pianeggianti (pendenza naturale del terreno < 10%)

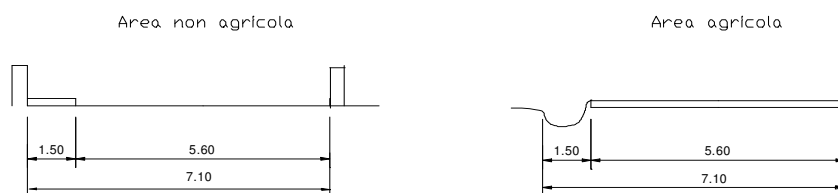
Strade di classe 1 – Carreggiabili aventi le seguenti caratteristiche minime



Strade di classe 2 – Carreggiabili aventi le seguenti caratteristiche minime



Strade di classe 3 – Carreggiabili aventi le seguenti caratteristiche minime



Nelle strade di tipo 1,2 e 3:

- Verso le aree con destinazione non agricola, il fosso potrà essere sostituito con banchina pedonale a raso o rialzata, a condizione che le acque di scorrimento siano opportunamente canalizzate o regimentate.
- Il confine della proprietà privata e/o della recinzione potrà essere ulteriormente arretrato dalla presenza di fasce verdi o di parcheggi aperti all'uso pubblico.
- Su un lato della strada la striscia prevista per la banchina pedonale potrà essere destinata a carreggiata o parcheggio, previo parere favorevole del Comune.

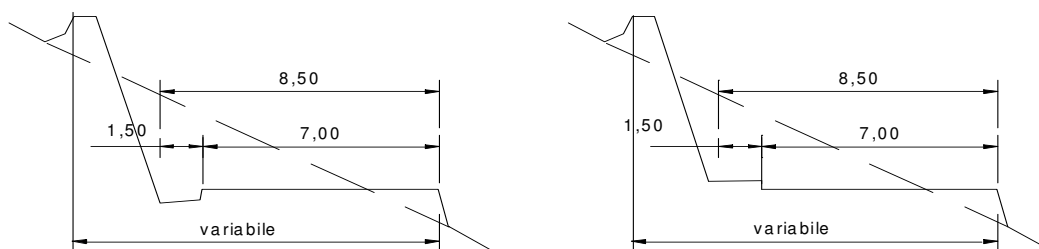
Strade di classe 4 – Carreggiabili aventi sezione inferiore a m 7,10, ma maggiore di m.3,50.

Tali strade possono presentare caratteristiche diverse, ma in ogni caso dovranno disporre di almeno una corsia di marcia, di un'adeguata canalizzazione delle acque e, dove possibile, di una banchina pedonale a raso o rialzata

Strade di classe 5 – Tutte le strade, carrarecce e sentieri, anche solo pedonali, aperti all'uso pubblico, ma aventi caratteristiche dimensionali inferiori a quanto previsto per le strade di classe 4.

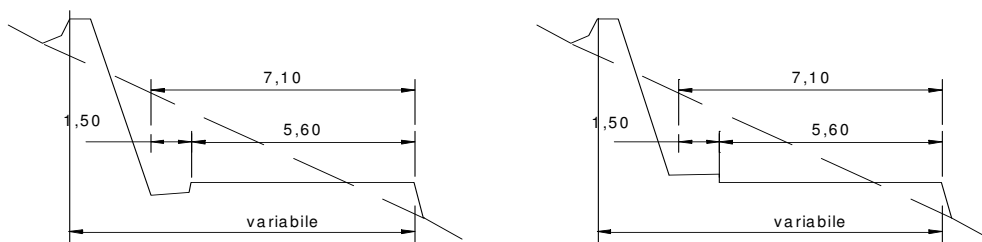
B) Zone collinari (pendenza naturale del terreno >10%)

Strade di classe 1 – Carreggiabili con le seguenti caratteristiche minime

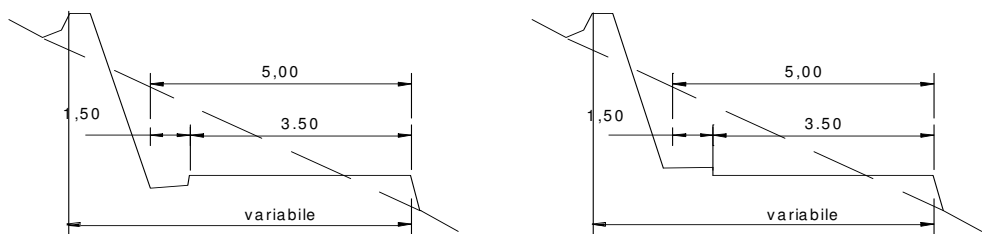


- Verso le aree con destinazione non agricola il fosso potrà essere sostituito con banchina pedonale a raso o rialzata, quando le acque di scorrimento siano state opportunamente canalizzate o regimentate.
- Il confine della proprietà privata e/o della recinzione potrà essere ulteriormente arretrato dalla presenza di fasce verdi o di parcheggi aperti all'uso pubblico.

Strade di classe 2– Carreggiabili con le seguenti caratteristiche minime



Strade di classe 3 – Carreggiabili aventi le seguenti caratteristiche minime



Nelle strade di classe 2 e 3:

- Verso le aree con destinazione non agricola il fosso potrà essere sostituito con banchina pedonale a raso o rialzata, quando le acque di scorrimento siano state opportunamente canalizzate o regimentate.
- Il confine della proprietà privata e/o della recinzione potrà essere ulteriormente arretrata dalla presenza di fasce verdi o di parcheggi aperti all'uso pubblico.
- La striscia prevista per la banchina pedonale potrà essere destinata a carreggiata o parcheggio, previo parere favorevole del Comune.

Strade di classe 4 – Strade carrozzabili ad una corsia nelle quali la cunetta e la banchina pedonale potranno essere ridotte fino a 0 e quindi la larghezza totale fino a m 3,50.

Strade di classe 5 – Tutte le strade, carrarecce e sentieri, anche solo pedonali, aperti all'uso pubblico, ma aventi dimensioni inferiori a quanto previsto per le strade di classe 4.

3- In relazione al carico urbanistico dell'area servita e salvo diversa specifica indicazione sulle cartografie di PRGC, la tipologia minima delle strade di servizio e collegamento resta così stabilita:

- Strade di classe 1: strade urbane ed extraurbane portanti dello sviluppo comunale, dalle quali si dipartono altre strade, ciascuna a servizio di numerose abitazioni.
- Strade di classe 2: strade a servizio di frazioni o gruppi di case con cubatura residenziale $>10.000 \text{ m}^3$, oppure di edifici industriali o commerciali con superficie utile di calpestio $>500 \text{ m}^2$.
- Strade di classe 3: strade a servizio di gruppi di fabbricati con volume inferiore a 10.000 mc o di fabbricati produttivi con superficie utile di calpestio $>200 \text{ mq}$.
- Strade di classe 4: strade a servizio di fabbricati unifamiliari isolati, di fabbricati produttivi con superficie utile di calpestio $>200 \text{ mq}$. o di edifici agricoli.

In caso di gravi difficoltà di tracciato, ostacoli non altrimenti superabili, strettoie causate da manufatti preesistenti di rilevante valore, pendenze delle livellate stradali maggiori del 10%, potrà essere consentito realizzare per tutto o parte del tracciato, strade della classe immediatamente inferiore a quella sopra prevista, previo pareri motivati del responsabile dell'UTC e della CIE; in ogni caso le strade di classe 5 non costituiscono mai le condizioni minime per l'edificabilità di un lotto.

- 4- Le strade con una sola carreggiata devono prevedere adeguate piazzole d'incrocio in corrispondenza delle curve e comunque ad una distanza massima di 100 m l'una dall'altra.
- 5- Le strade a fondo cieco devono terminare con una piazzola di ampiezza tale che la sua forma possa essere circonscritta da un cerchio di diametro doppio della larghezza della carreggiata.
- 6- La pendenza, i raggi di curvatura e le opere d'arte, chiaramente individuabili dal progetto, devono essere in relazione al tipo ed intensità del traffico previsto, alla conformazione ed alla natura dei terreni attraversati secondo i criteri della moderna tecnica stradale. Di norma la pendenza non dovrà superare il 15%.
- 7- Opportune cunette e canalizzazioni devono essere costruite per evitare disordini nello scorrimento delle acque superficiali e conseguenti erosioni del suolo; particolare cura dovrà essere posta nei punti di raccordo con le strade principali, ad evitare, con opportune opere e asfaltature, che acqua e fango defluiscano sulle strade stesse.
- 8- A riepilogo delle norme sopra esposte e di quelle del successivo art.2.11 relative agli arretramenti stradali, nonché di quelle previste dal Codice della Strada, si introduce la seguente tabella riassuntiva, che riporta, per i diversi tipi e classi di strade, le larghezze minime delle sedi stradali e delle carreggiate, definite ai sensi dell'art. 3 della L. 285/92; essa riporta inoltre gli arretramenti previsti nelle diverse aree urbane e in quelle extraurbana per:
 - le siepi basse con altezza minore di m 1,00 o le semplici recinzioni in rete;
 - le recinzioni in muratura o comunque definitive o le siepi alte;
 - i fabbricati di qualunque tipo
 il tutto come definito e previsto dall'art. 26 del DPR 495/92, come modificato con DPR 610/96

Per le strade statali e provinciali sezioni ed arretramenti sono quelli stabiliti dall'Ente proprietario, con il richiamo delle leggi vigenti.

Per le strade di tipo F ed assimilate, le sezioni stradali e gli arretramenti, al fine di garantire le condizioni di edificabilità di cui all'art. 2.25 delle presenti NdA, sono rapportate alle classi delle strade definite al precedente art. 2.5 in funzione delle caratteristiche morfologiche del territorio (area extraurbana montana o di pianura), delle caratteristiche urbanistiche delle aree servite (aree storico ambientali, residenziali, industriali) e del loro carico urbanistico.

Le stesse norme si applicano dove la larghezza della sede stradale è indicata dalla cartografia di PRG .

I passaggi privati non sono assimilati alle strade di uso pubblico e sono consentiti esclusivamente nei limiti e con le caratteristiche previste all'art.2.25 punto B2.

- 9- In sede di progettazione di opere pubbliche potranno essere modificate le caratteristiche di banchine, scarpate, fossi, marciapiedi, che potranno utilizzare lo spazio residuo oltre la carreggiata o utilizzare spazi aggiuntivi, integrandosi con le aree a servizi adiacenti.

Tabella delle strade e delle loro caratteristiche minime

proprietà (Nota 1)	tipo, art.2 Cod.Str.	classe art.2.5 NdA	larghezza sede stradale			distanze fabbricati			distanza recinzio art.24 Dpr 610/96 (Nota 2)		distanza alberi art.24 Dpr 610/96		distanza siepi > 1m art.24 Dpr 610/96		distanza siepi < 1m art.24 Dpr 610/96	
			aree sature di ant. Imp.	altre aree pianura	altre aree collina	aree extraurb.	aree sature di ant. Imp.	altre aree	aree extraurb.	altre aree	aree extraurb.	altre aree	aree extraurb.	altre aree	aree extraurb.	altre aree
Provinciali	F	--	esist.	secondo Ente	secondo Ente	20	esist.	10	secondo Ente min. 3 m.	a conf.	secondo Ente min. 6m.	Cod.Civ. min.3m	secondo Ente min. 3m.	Cod.Civ. min 1m	secondo Ente min. 1m	Cod.Civ. min 0,5m
Comunali	F	classe 1	esist.	10,0	8,5	20	esist.	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 2	esist.	8,6	7,1	20	esist.	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 3	esist.	7,1	5,0	20	esist.	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 4	esist.	7,1-3,5	5,0-3,5	20	esist.	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
	F	classe 5	esist.	<3,5	<3,5	5	esist.	5	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	
Vicinali o private a uso pubbl.	F	solo classe 4	esist.	3,5	3,5	10	esist.	6	3 (1)	a conf.	Cod.Civ. min. 3m		Cod.Civ. min 1m		Cod.Civ. min 0,5m	

(1) La Provinciale è d'interesse locale con larghezza inferiore a m 10,50 e viene classificata di tipo D ai sensi del DM 1404/68 e tipo F ai sensi dell'art.2 del Dlgs.285/92

(2) Il valore indicato in parentesi è ammesso "per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo" (art 24, c.7 del Dpr 610/96)

ART. 2.7 - PASSAGGI PRIVATI

1- *Nell'ambito della propria proprietà*, i privati possono costruire passaggi *carrabili* aventi le seguenti caratteristiche:

a) aree agricole

- | | |
|------------------------------|--|
| - dimensioni della proprietà | nessuna limitazione |
| - lunghezza del passaggio | secondo necessità |
| - larghezza del passaggio | secondo necessità <i>con max m.6,00</i> |
| - tipo di pavimentazione | esclusivamente in terra battuta o inerti sciolti; sono esclusi inerti di rifiuto, pavimentazioni rigide, asfalti |
| - chiusura all'ingresso | non obbligatoria |

B) aree edificabili

- | | |
|------------------------------|--|
| - dimensioni della proprietà | massimo mq. 3.000; per superfici maggiori almeno un accesso diretto da strada pubblica ogni mq. 3.000 |
| - larghezza del passaggio | minimo m. 3,50 |
| - lunghezza del passaggio | massimo m.100,00 |
| - tipo di pavimentazione | a piacere, si applicano comunque le norme dell'Art.2.6 comma 8 |
| - chiusura all'ingresso | obbligatoria chiusura mobile |
| - spazio di manovra | al termine di ciascun passaggio di sviluppo superiore a m.15 deve essere realizzata un'area libera da ostacoli circoscrivibile a un cerchio con diametro > di m. 7 |
| - recinzioni | non è consentito costruire all'interno del lotto complessivo recinzioni od ostacoli al libero movimento dei mezzi, se non realizzando per ciascun lotto così ottenuto, un accesso carraio diretto da strada pubblica o aperta all'uso pubblico |
| - distanze edifici | >1,50 m. rispetto al passaggio se pertinenza comune; in caso di frazionamento o recinzione valgono le distanze previste verso le strade pubbliche. |

ART. 2.8 - LE RECINZIONI

STRALCIATO – VEDI ART. 52 DEL R.E.

ART. 2.9 - ACCESSI CARRAI

STRALCIATO – VEDI ART. 52 DEL R.E.

ART. 2.10 - BASSI FABBRICATI – EDIFICAZIONE A CONFINO

- 1- Si definiscono bassi fabbricati gli edifici:
 - con copertura a 1 o 2 falde, aventi altezza in gronda non superiore a m.3,00 e altezza al colmo non superiore a m.4,50;
 - con copertura piana avente altezza all'estradosso non superiore a m. 3,00;
 - destinati esclusivamente ad autorimessa o ad usi accessori della residenza, del commercio, dell'artigianato e dell'agricoltura, con esclusione assoluta di attività residenziali, lavorative, del ricovero animali, del deposito di sostanze nocive o moleste.
- 2 - I bassi fabbricati possono essere costruiti fino a confine verso le aree adiacenti, strade carrozzabili escluse, quando siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:
 - a) sviluppino la fronte su un solo lato della proprietà;
 - b) la fronte sul confine *sia priva di finestre e non superi l'altezza di 3 metri* rispetto alla proprietà confinante
 - c) *sia presentato l'assenso del confinante per le parti di sviluppo sul confine che prospettano su aree libere da costruzioni.*

ART. 2.11 - FASCE DI PROTEZIONE STRADALE

Le norme sulle distanze si applicano rispetto al filo di fabbricazione come definito all'art. 16 del Regolamento Edilizio.

A) Fasce di rispetto al di fuori dei centri abitati

Aree agricole

- 1 - A protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, si applicano *le norme previste dal D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e dal successivo Codice della Strada D.lgs 285/92 con successivo Regolamento ed integrazioni*
- 2 - Per le strade private o vicinali aperte all'uso pubblico, quando siano carrozzabili o abbiano le caratteristiche minime delle strade di classe 4 descritte al precedente art.2.6, *visto l'art.26, c.2, punto e) del DPR 495/92 e ss.mm.*, si applica la distanza minima di m.10,00 per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade.
- 3- Per i sentieri pubblici o vicinali non carrozzabili (classe 5 ai sensi del precedente art. 2.6.) , nel caso delle opere edilizie descritte al comma precedente, si applica un arretramento di:
 - m 5.00 per edifici in genere

- m 10.00 per stalle, ricoveri animali e concimaie.
- 3- Gli edifici dovranno rispettare la distanza maggiore tra quelle risultanti dall'applicazione contemporanea del presente articolo e di altre disposizioni delle presenti NdA, di norme regolamentari o leggi.
 - 4- Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, e, ove occorra, parcheggi pubblici. In dette fasce a titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallati nel rispetto delle norme nazionali e regionali in materia di distribuzione di carburante. Possono inoltre esservi ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto di energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi. Valgono in ogni caso le disposizioni del già citato D.P.R. 495/92.
 - 5- Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono autorizzati, fatte salve le maggiori limitazioni previste dalle norme di area, ad aumenti di volume fino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

B) Fasce di rispetto nel Centro abitato e nelle aree edificabili

- 1- *All'interno del centro abitato e nelle aree al di fuori di esso, ma all'interno delle zone previste come edificabili, ai sensi dei combinati disposti del D.P.R. 495/92. art.26, c.3 e 5 e dell'art.27, c.2 della LR 56/77, la distanza degli ampliamenti e nuove costruzioni dal ciglio delle strade carrozzabili è disciplinata come segue:*

- a) Aree di antico impianto:
 - Non può essere ridotta la distanza preesistente, anche verso i sentieri pedonali.
- b) Aree residenziali sature di recente edificazione:
 - Non potranno essere ridotte le distanze preesistenti, ovvero gli eventuali ampliamenti devono rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti; in assenza di allineamenti o in presenza di arretramenti maggiori, si applica l'arretramento minimo previsto al successivo punto c).
- c) Altre aree edificabili comunque destinate,

Edifici principali ed accessori	≥ m 10,00	per strade provinciali o con carreggiata maggiore di m 7,00
	≥ m 6,00	per strade con carreggiata fino a m 7,00
	≥ m.5,00	per sentieri pedonali non carreggiabili (classe 5)

In tutti i casi l'arretramento viene misurato e materializzato sul terreno a partire dal filo del ciglio stradale definito a norma dell'articolo 2.6, mentre la misura dell'arretramento è determi-

nata dalla larghezza della sola carreggiata, come definita e prevista dal medesimo articolo, al netto di eventuali banchine, parcheggi o marciapiedi anche a raso.

C) In tutte le aree del territorio comunale

- 1- Le strisce di arretramento stradale mantengono gli indici edilizi della zona di pertinenza per tutte lo sviluppo della confrontanza.
- 2- In tutti i casi nei quali vi sia aumento di volume o parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio, il Sindaco, su richiesta della CIE motivata da specifici motivi di sicurezza della circolazione o dalla opportunità di conseguire le larghezze minime delle carreggiate indicata al precedente art. 2.6., potrà imporre l'arretramento delle parti in ricostruzione e l'allargamento della fascia fino ad un massimo di 6,00 metri dal ciglio stradale.

ART. 2.12 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

- 1- Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definita dal PRG ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.
- 2- Per quanto riguarda le linee elettriche e gli elettrodotti dovranno essere rispettate le normative del settore e quelle fissate dagli Enti gestori. Egualmente dovrà farsi per i metanodotti o ogni altro tipo di condotta interrata salvo specifica indicazione del Piano.
- 3- Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

ART. 2.13 - SPONDE CORSI D'ACQUA

- 1- Lungo le sponde dei laghi naturali od artificiali, dei fiumi, dei torrenti, dei canali e delle zone umide è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione, sono invece ammessi percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni o sistemazioni a verde, parchi pubblici, attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua, eventuali parcheggi.
- 2- La profondità delle fasce di rispetto è così fissata:
 - m 100,00 *per la Dora Baltea* (fiumi, torrenti e canali non arginati);
 - m 50,00 *per il Rio Oriale, scolmatore del lago di Maglione*
 - m 12,50 dal piede esterno del Naviglio d'Ivrea, *con applicazione della riduzione prevista dall'art.29, c.2 della LR 56/77, in considerazione dell'attivazione ad uso irriguo esclusivamente nel periodo aprile-settembre*
- 3- Nel territorio comunale, ai sensi DL 490/99 art.146 (ex L.431/85), risulta attiva una fascia di

rispetto di m.150,00 sulla sponda orografica sinistra della Dora, entro la quale non esistono abitati. Ad essa si applicano le disposizioni di legge.

- 4- Al reticolo idrografico minore si applica una fascia di rispetto della profondità non inferiore a 5 m e ascritta alla classe geologica IIIa, per i tratti inedificati, e IIIb per quelli non edificati.

ART. 2.13 BIS - AREE SIC

- 1- La ripartizione territoriale del SIC - IT110061 insiste sul territorio comunale di Borgomasino nell'estremità superiore della perimetrazione, per un tratto trapezoidale di circa mq. 4.000, corrispondenti a circa il 2,7% dell'intera area SIC, mentre il lago è totalmente situato sul territorio comunale di Maglione. Fa parte della "Rete Natura 2000" dell'Anfiteatro Morenico di Ivrea e, ad oggi, non ha un ente di gestione.
- 2- La porzione situata in Borgomasino è destinata ad area agricola e ricade interamente nella fascia di rispetto del Rio Oriale (art.2.13) e in quella della Provinciale. Ad integrazione di detta destinazione e dei vincoli già esistenti, gli interventi ed i progetti suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat della Rete Natura 2000, in considerazione degli specifici obiettivi di conservazione, sono sottoposti a procedura di Valutazione d'Incidenza di cui all'art 5 del DPR 357/1997 e all'art. 43 della LR 19/09.

ART. 2.14 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

- 3- Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui alle leggi regionali numeri 45/89 e 30/09.

- 4- Il rilascio del permesso di costruzione o della DIA da parte del Responsabile del Servizio è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente.
- 5- Sul territorio comunale, inoltre:
 - a) non sono individuate aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento;
 - b) sono invece individuabili aree a bosco ai sensi del Dlgs 227/2001 (art.2, comma 6) e della LR 4/2009 (art.3)
 - c) sono invece individuate dalla relazione geologica le aree soggette a dissesto, pericolo di alluvione o totalmente inidonee all'insediamento per motivi geomorfologici (aree di classe IIIa).

La relativa normativa è prevista dal successivo art.2.15.

- 6- Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico del 1° comma del presente articolo e sulle sponde di cui al 1° comma dell'art.2.13 possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente

della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per la fornitura di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali e di settore vigenti.

- 7- Le stesse limitazioni si applicano alle aree a rischio idrogeologico individuate dal 2° comma del presente articolo, per le quali non è tuttavia richiesta l'autorizzazione del presidente della Giunta Regionale.

ART. 2.14 bis - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E USI CIVICI

- 1- *Per effetto dei precedenti art. 2.13 e 2.14 e della Tav.17/B-a sono individuate aree comprendenti:*
 - *fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; di conseguenza la norma si applica solo al fiume Dora Baltea;*
 - *territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, e più specificamente aree a bosco ai sensi del Dlgs 227/2001 (art.2, comma 6) e della LR 4/2009 (art.3);*
 - *le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.*
- 2- *Tali tipologie di aree sono ricomprese nell'elenco di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 (aree ambientali tutelate per legge) e pertanto ad esse si applicano le norme di tutela ambientale previste dall'art. 146 della predetta norma e dalle L.R. 45/1989 e 32/08.*
- 3- *Le aree asservite ad uso civico che non siano state legittimate a terzi, oltre ad essere vincolate come aree d'interesse ambientale sono pubbliche e quindi non edificabili o trasformabili da parte di privati; ad esse, inoltre, si applicano i disposti della L.R. 29/2009.*

ART. 2.15 - NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA

- 1- In base alle risultanze della Relazione Geologica il territorio comunale è suddiviso in classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica evidenziate sull'apposita carta di sintesi delle prescrizioni geologiche ed urbanistiche, le aree così individuate sono soggette alle seguenti norme:

Classe 1 – Porzioni del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/3/88.

Classe 2 – Porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geo-

morfologica possono essere superate o minimizzate a livello di nome di attuazione ispirate al D.M. 11/3/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

In particolare:

- i progetti di nuove costruzioni dovranno essere corredati da relazione geologica che individui le caratteristiche di portanza del terreno, la profondità della falda, le eventuali situazioni di rischio che possano verificarsi anche per effetto di eventi eccezionali e gli apprestamenti atti ad eliminare detto rischio;
- i progetti di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché tutte gli interventi di sistemazione e trasformazione edilizia della proprietà, recinzioni e pavimentazioni incluse, dovranno indicare le opere di drenaggio, sistemazione e consolidamento dell'intera area di pertinenza, con l'obbligo di presentare la relazione geologica prevista al punto precedente ove richiesto dall'UTC.

Classe 3a – Porzioni del territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Nell'ambito della classe III, la carta di sintesi individua i cigli delle scarpate a maggiore acclività e la fascia di sicurezza dai cigli superiore ed inferiore entro la quale è vietata l'edificazione.

- 2- Si evidenzia che tutti gli edifici abitati sono situati in aree di classe I o II; nessun edificio abitato è situato in aree di classe III e in tale aree sono vietate nuove edificazioni o il recupero di edifici eventualmente esistenti, fatti salvi gli interventi ammessi dall'art.31 della L.R. 56/77.
- 3- Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali previsti sul territorio comunale sono subordinati alla stretta osservanza dei vincoli, delle disposizioni e delle cautele tecniche contenute nella Relazione Geotecnica e nella Carta di Sintesi, come integrate a seguito del parere idrogeologico della Regione Piemonte.
- 4- In tutto il territorio comunale *si applicano* inoltre le seguenti prescrizioni cautelative di tutela idrogeologica:
 - a. *dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatte dal professionista estensore degli studi geologici ed idraulici;*
 - b. *tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;*
 - c. *non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;*
 - d. *dovranno essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti di alveo intubati, adeguando quelle sufficienti;*

- e. *nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che dovranno essere captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione*
- f. *qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;*
- g. *nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi edifici in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza della scarpata) dall'orlo e dalla base della stessa;*
- h. *le nuove edificazioni alla base dei versanti morenici dovranno essere subordinate alla realizzazione di verifiche di stabilità del versante retrostante secondo le procedure previste dal D.M. 14/01/2008;*
- i. *le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;*
- j. *non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nella zona di pianura denominata Pozzoforte, mentre nel restante settore pianeggiante tali interventi saranno subordinati alle opportune verifiche a livello progettuale;*
- k. *il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di esondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;*
- l. *con riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 della N.t.A. del P.A.I. stesso;*
- m. *si ricordano le prescrizioni del D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione e le azioni sismiche, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione;*
- n. *in base alla circolare 8/Pet "adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali" dell'8 luglio 1999 (BUR n. 28 del 14 luglio 1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di Protezione Civile" redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, ex lege 225/1992;*
- o. *per gli ambiti territoriali localizzati in prossimità della scarpata presente nel concentrico, qualsiasi intervento edilizio dovrà essere subordinato alla realizzazione di accurate verifiche di stabilità al fine di evitare l'insorgere di situazioni di dissesto locale;*
- p. *nelle zone di pianura caratterizzate da una falda freatica prossima al piano di campagna dovranno essere vietati interventi interrati;*

q. le prescrizioni di carattere geologico contenute nelle relazioni geologiche (aggiornamenti novembre 2011 e giugno 2012) sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme.

ART. 2.16 – ALTRI VINCOLI PREVISTI DAL P.R.G

A- Fascia a protezione dell'acquedotto comunale

1 - Ai sensi del DL n.258/2000 il PRG prevede una fascia di rispetto di m.200 a protezione del pozzo dell'acquedotto nella quale sono vietate:

- a) dispersioni ovvero immissioni in fossi e in canali irrigui non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) immissioni nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico;
- c) aree cimiteriali;
- d) spandimento di pesticidi e diserbanti;
- e) apertura di cave e pozzi;
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- g) impianti di trattamento dei rifiuti;
- h) la costruzione di canalizzazioni per fognature

Le presenti prescrizioni saranno automaticamente aggiornate alle prescrizioni conseguenti alla ridefinizione, secondo le leggi vigenti, della fascia di rispetto in base a dettagliato studio geologico attualmente in corso.

B- Fascia a protezione del depuratore comunale

1 - Le cartografie di PRG individuano le aree sulle quali insistono i due impianti comunali di depurazione delle acque fognarie (depuratore nord e depuratore sud). *Visto il DCR n.117-10731 del 13.03.07 (art.31 commi 3 e 4)*, a partire dai confini del lotto di pertinenza, sulle stesse cartografie è individuata una fascia di protezione, della profondità di m 50 per il depuratore sud e di m.100 per il depuratore nord, entro la quale è vietata ogni edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione.

2 - Entro tale fascia sono consentite esclusivamente le eventuali attrezzature e servizi necessari al funzionamento e alla gestione dell'impianto di depurazione, piantumazioni o sistemazione a verde, oltre che le normali coltivazioni agricole. Sono inoltre consentiti impianti ed infrastrutture per il trasporto di energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

C - Fascia a protezione della discarica di inerti

STRALCIATA

C Fascia a protezione degli abitati dall'inquinamento elettromagnetico

1- Si rimanda allo specifico regolamento comunale ai sensi della LR 19/2004.

ART. 2.17 - DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

1- Nell'ambito del territorio comunale sono ammesse esclusivamente le sotto elencate destinazioni d'uso, raggruppate in classi e sottoclassi, che raggruppano destinati affini:

Classe A

- A1- Abitazioni civili o turistiche in area agricola
- A2- Abitazioni agricole non situate in area agricola estensiva
- A3- Abitazioni civili ed uffici
- A4- Abitazioni turistiche
- A5- Alberghi, pensioni, pubblici esercizi, residenze collettive di qualunque tipo
- A6- Negozi e laboratori per la cessione diretta di servizi al pubblico riconducibili ad esercizi di vicinato con Slp destinata alla vendita fino a mq 150
- A7- Abitazione di altro tipo

Classe T

- T1- Tettoie aperte accessorie delle destinazioni di tipo A
- T2- Depositi chiusi e garage in area residenziale
- T3- Altri edifici autonomi accessori delle destinazioni di tipo A

Classe C

- C1- Locali destinati al commercio o a pubblico esercizio con Slp destinata alla vendita nei limiti previsti dal successivo art.2.27
- C2- Locali nei quali non è consentito il libero accesso dei clienti, accessori di C1

Classe D

- D1- Locali con presenza continuativa di addetti destinati allo svolgimento di attività produttive, artigianali o di piccola industria
- D2 - Locali accessori allo svolgimento delle attività produttive, destinati al ricovero di mezzi o materiali, ma non allo svolgimento dell'attività o alla presenza continuativa di addetti.

Classe E

- E1- Abitazioni rurali in area agricola
- E2 - Stalle e ricoveri animali
- E3- Silos e fienili
- E4- Tettoie aperte in area agricola

E5- Concimaie

E6- Altre strutture agricole

E7- I precedenti quando abbiano carattere di allevamento intensivo

- In merito alle destinazioni di tipo E si precisa che in tutto il territorio comunale non è considerata destinazione o esercizio di attività agricola, allevare o detenere nella propria proprietà, per uso o diletto personale, fino ad un massimo di 20 animali da cortile, 10 animali domestici e 2 cavalli. Gli animali non domestici dovranno essere tenuti in locali convenientemente attrezzati e puliti, situati ad almeno 10 metri da edifici residenziali, anche situati sulla stessa proprietà, ed inoltre ad almeno 5 metri dai confini.

2 -Su tutti gli edifici esistenti all'interno delle aree urbanizzate, le cartografie di piano indicano con la lettera corrispondente la classe di destinazione prevista.

Tutti i cambiamenti di destinazione d'uso dalla classe in atto a quella consentita dal PRG e tutti i cambiamenti da una sottoclasse all'altra devono essere segnalati al Sindaco e sono oggetto di eventuale concessione onerosa nei casi previsti dalla legislazione vigente.

3- Le schede di area descritte dai successivi articoli dal 2.29 al 2.39 indicano con le sigle le destinazioni d'uso ammesse in ciascuna area e precisano a quali condizione devono ottemperare.

4 -Le destinazioni in atto, situate in edifici per i quali è prevista destinazione diversa o in aree nelle quali tale destinazione non sia ammessa, possono essere conservate anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, ma devono adottare tutti gli accorgimenti possibili per ridurre la molestia e il danno alla comunità. Il Sindaco potrà disporre la chiusura o l'allontanamento entro un congruo periodo di tempo delle destinazioni o attività che non adottino le precauzioni dovute o risultino comunque molestie e nocive, o siano allocate in locali ant igienici, inidonei od impropri.

5- Tutti gli edifici indicati come destinazione T, *purché legittimamente esistenti alla data di adozione della Variante e con esclusione di quelli edificati nelle aree di completamento residenziale e nelle aree agricole estensive*, possono essere ristrutturati con destinazione A o per l'ampliamento dell'edificio principale, *purché la trasformazione alla nuova destinazione sia realizzata nel rispetto delle norme statiche, igieniche, tipologiche e di risparmio energetico vigenti, e contestualmente delle seguenti condizioni:*

- *sia rispettata la distanza minima tra fabbricati, anche situati sulla stessa proprietà;*
- *la destinazione proposta rientri tra quelle previste in quell'area di PRG o per l'edificio principale;*
- *l'intervento soddisfi, nell'ambito della proprietà, le norme sui parcheggi privati;*
- *il fabbricato risultante non abbia solo esposizione a nord, ma goda di buona esposizione e soleggiamento; a tal fine s'intende che almeno il 50% della superficie utile residenziale ricavata con l'intervento di ristrutturazione deve disporre di superficie finestrata non esposta a nord, prospettante su strada aperta al pubblico passaggio o alla distanza di almeno 10 metri dalla parete antistante;*

- siano rispettate le condizioni generali di edificabilità previste rispettivamente ai successivi artt. 2.25, 2.26 e 2.27.
- 6- La norma prevista al *comma 5 nelle aree agricole estensive si applica solo in caso di cessazione dell'attività agricola, sia agli edifici con destinazione T sia a quelli con destinazione E.*

ART. 2.18 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI

- 1- *Le disposizioni relative alle distanze previste dal DM. 1444/68, in particolare all'art.9, si applicano rispetto al filo di fabbricazione come definito all'art.16 del Regolamento Edilizio.*
Di conseguenza:

A) Aree d'interesse storico ed ambientale

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

B) Aree sature di antico impianto, aree di impianto recente senza possibilità o con possibilità di nuove costruzioni agricole

- 1- *Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; ne consegue che l'edificazione di pareti finestrate a meno di 5 metri dal confine è subordinata a nulla osta del confinante;*
- 2- *Tra pareti entrambe non finestrate si applicano le norme del Codice Civile;*
- 3- *Per i bassi fabbricati gli applicano le norme del precedente art.2.10*
- 4- *Per gli edifici con destinazione agricola si applicano le norme del successivo punto C)*

C) Altre aree edificabili.

- 1- Considerato che in tutto il territorio comunale non sono previsti edifici con altezza > di 10 metri, ampliamenti e nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di edifici preesistenti di altezza maggiore di m.10, è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
- 2- Di conseguenza la distanza ordinaria dai confini è fissata in metri 5, salvo che il confinante non s'impegni a compensare la distanza mancante con eguale arretramento, oppure gli edifici siano costruiti in aderenza.
- 3- *Per i bassi fabbricati gli applicano le norme del precedente art.2.10.*

D) Aree agricole estensive

- 1- Per la manutenzione e la ristrutturazione senza aumento di superficie coperta degli edifici esistenti ed il recupero ad altro uso di quelli abbandonati, inclusi i piccoli interventi per risa-

namento igienico-funzionale e la costruzione di eventuali garage pertinenziali, valgono le norme del precedente punto B).

2- Per le nuove costruzioni vincolate ad uso agricolo si applicano le seguenti norme:

- gli edifici agricoli devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini
 - abitazioni rurali (E1) m. 5,00
 - tettoie, fienili, silos, bassi fabbricati e ricoveri animali m.10,00
 - concimaie m.25,00
- le abitazioni rurali devono rispettare le seguenti distanze minime dagli altri edifici o locali della stessa proprietà destinati a:
 - tettoie, fienili, silos, bassi fabbricati e ricoveri animali m.10,00
 - concimaie m.25,00
- gli eventuali allevamenti di tipo intensivo (E7) devono inoltre distare almeno 200 metri da edifici dissimili e preesistenti di diversa proprietà, o da aree con destinazione preesistente diversa da quella agricola.

ART. 2.19 - ALTEZZE AMMESSE

A) Aree sature di antico impianto

- 1- L'altezza di ciascuna fronte degli edifici, definita ai sensi dell'art.13 del Regolamento Edilizio, *deve di norma restare invariata.*
- 2- Per risanare i piani terreni, conseguire l'altezza minima dei piani preesistenti non mansardati, consentire il rispetto delle norme tecniche vigenti, uniformare le linee di gronda e le pendenze dei tetti, sono consentite piccole modifiche delle altezze preesistenti entro i seguenti limiti:
 - l'altezza preesistente come documentata inequivocabilmente con rilievi e fotografie, maggiorata fino ad un massimo di metri 1,00;
 - numero dei piani indicati cartograficamente, moltiplicato per l'altezza lorda di piano presa uguale a metri 3,00, più un incremento di m.0,50 sul totale.

L'altezza preesistente deve restare comunque invariata nel caso degli interventi di restauro e risanamento conservativo, oppure di facciate che presentino caratteri storici ambientali da salvaguardare quali l'inserimento in fronti unitarie, la presenza di cornicioni, decorazioni, marcapiano che si ritengano meritevoli di conservazione.

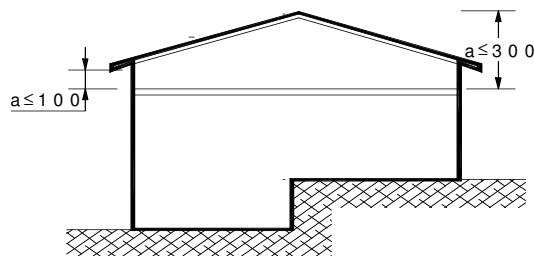
- 3- I sottotetti mansardati, esistenti sopra i piani con copertura orizzontale previsti dal precedente comma, possono essere recuperati per usi accessori dell'abitazione principale o, per le parti dove le altezze medie lo consentano, per uso abitativo, secondo le vigenti disposizioni regionali e a condizione che eventuali rifacimenti del tetto rispettino i limiti del precedente 1° comma.

L'osservanza delle predette norme deve risultare in modo inequivocabile dalla documentazione di progetto, mediante sezione quotate e corrispondenti del tetto esistente e di quello in progetto e soprattutto attraverso chiara ed esaustiva documentazione fotografica.

B) Altre aree

- 1- L'altezza massima consentita è espressa in metri e può essere integrata dall'indicazione del numero dei piani previsti a copertura piana e degli eventuali mansardati.

L'edificio non può superare l'altezza massima consentita, computata ai sensi dell'art.13 del Regolamento Edilizio.



- 2- Agli effetti del R.E. art. 13, c.3 e art.15, il sottotetto viene *comunque* considerato abitabile o agibile *per la determinazione dell'altezza della fronte, a prescindere dalla richiesta di abitabilità per tutto o parte di esso*, quando l'altezza all'estradosso del colmo risulti maggiore od uguale a 3 metri, oppure quando il filo di gronda risulti più alto di 1 metro, entrambi rispetto all'estradosso del solaio sottostante.
- 3- Agli effetti del 5° comma dell'art.13 del R.E. si tiene conto delle maggiori dimensioni determinate sui prospetti dalla presenza d'intercapedine con larghezza netta superiore a m 1,00, oppure da rampe e cortili ribassati e scoperti, che scoprono una fronte interrata per uno sviluppo lineare superiore a 6 metri.

ART. 2.20 - SUPERFICI COPERTE AMMESSE

- 1- La superficie coperta è definita dall'art.17 del Regolamento edilizio.
- 2- Oltre agli elementi a sbalzo aggettanti meno di m.1,5 e fatte salve le limitazioni previste per specifiche aree del PRG, si precisa che non costituiscono superficie coperta le scale aperte di accesso al PT al di sotto delle quali non siano ricavati volumi accessibili, i muretti, le recinzioni, le sistemazioni del terreno, le pavimentazioni a raso di qualunque tipo, incluse quelle speciali destinate alla pratica di attività sportive, le piscine scoperte, le fontane, i gazebo, le serre rimovibili ed infine tutte le opere isolate con funzione decorativa o accessoria aventi una proiezione sul terreno inferiore a m² 6,00.

A) Aree sature di antico impianto

- 1- La superficie coperta ammessa è quella preesistente al momento della richiesta di intervento, come documentata negli elaborati di rilievo e dalle fotografie.
- 2- Solo per la realizzazione degli interventi di recupero dei fabbricati *esistenti diversi dal restauro e risanamento conservativo* sono consentiti incrementi della superficie coperta non maggiori di mq. 40, *finalizzati alla realizzazione dei servizi igienici e al miglioramento della funzionalità degli edifici preesistenti*, a condizione che l'inserimento avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico della costruzione, delle norme sulle distanze e dei diritti dei terzi. Il rapporto di copertura ad intervento ultimato non dovrà superare il 40% dell'area di pertinenza.

B) Altre aree

- 1- La superficie coperta ammessa è definita in rapporto alla superficie fondiaria. Nel caso di un eventuale successivo frazionamento della fondo, il rapporto di copertura dovrà risultare verificato su tutti i lotti risultanti o, in caso contrario, il frazionamento non sarà consentito.

ART.2.21 - VOLUMI AMMESSI

A) Aree sature di antico impianto

- 1- *I richiedenti devono dimostrare la totalità dei volumi esistenti sull'area fondiaria di proprietà, calcolata secondo le norme dell'art. 20 del R.E.*
- 2- Le aree non dispongono di indici volumetrici e gli edifici esistenti, di norma, non possono aumentare il loro volume; *negli interventi diversi dal restauro conservativo, gli incrementi di volume conseguenti all' adeguamento delle altezze ai sensi dell'art.2.19 o di variazione della superficie coperta, ai sensi dell'art.2.20, dovranno essere compensati dalla corrispondente riduzione di altre parti dei fabbricati esistenti sul lotto di proprietà, anche con diversa destinazione.*
- 3- *Solo nel caso di dimostrata impossibilità di compensazione dei maggiori volumi, al solo fine di conseguire il risanamento igienico nei limiti dei precedenti art. 2.19 e 2.20, potrà essere autorizzato un aumento del volume residenziale preesistente fino al 20%, con massimo di 180 mc per ogni proprietà fondiaria.*
- 4- Non è consentito alterare la densità edilizia delle proprietà frazionando le parti edificate dalle aree di pertinenza
- 5- *Gli interventi di demolizione totale e ricostruzione sono consentiti solo in caso di gravi e documentati motivi tecnici e sono subordinati a Piano Particolareggiato; in tale ipotesi il volume previsto non potrà superare quello preesistente*

B) Altre aree

- 1- Il volume edificabile è espresso da un indice territoriale o fondiario, secondo il tipo di area. Se il volume già edificato è superiore a quello edificabile, esso può essere utilizzato e trasformato secondo le norme previste per ciascun tipo di area, purché la sua consistenza sia accuratamente dimostrata in sede di progetto attraverso il rilievo e la documentazione fotografica.

- 2- Il volume degli edifici qualunque, sia la loro destinazione, è calcolato a norma dell'art.20 del Regolamento Edilizio.
- 3- La determinazione del volume edificato prescinde dal fatto che esso sia stabilimento accessibile, dotato o meno di finiture, delimitato con murature, utilizzato effettivamente, ma è dovuto unicamente alle sue caratteristiche geometriche
- 4- Nelle aree nelle quali il volume edificabile è definito in rapporto alla superficie fondiaria, eventuali frazionamenti sono consentiti solo previa dimostrazione che l'indice di cubatura fondiario risulti rispettato su tutti i mappali derivanti dal frazionamento.

ART. 2.22 - PARCHEGGI PRIVATI E SISTEMAZIONI A VERDE

- 1 - Tutti gli edifici di nuova costruzione e gli interventi sull'esistente, per le parti che prevedano cambi di destinazione, devono individuare superfici destinate a verde privato e superfici destinate al parcheggio privato pertinenziale, ciascuna di esse in misura non inferiore a 1 m^2 ogni 10 m^3 di costruzione. *La suddetta norma si applica qualunque sia la destinazione degli edifici.* Nel caso dei parcheggi *pertinenziali* tale rapporto deve verificarsi sulla superficie utile inclusi gli spazi di manovra.

Detta superficie utile, se coperta, non viene computata ai fini del volume fino alla concorrenza di $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di costruzione non utilizzata come parcheggio.

A) Aree sature di antico impianto

La realizzazione del verde e del parcheggio pertinenziale è obbligatoria, quando risulti libera da costruzioni preesistenti una sufficiente area di proprietà o siano già presenti tettoie e bassi fabbricati da recuperare obbligatoriamente a tale scopo.

In assenza di area libera o di tettoie e bassi fabbricati da destinare a garage, la quota di area a parcheggio mancante deve essere realizzata contestualmente entro l'edificio o in sottosuolo; solo in caso di dimostrata impossibilità tecnica sarà consentito computare come parcheggio uno spazio adeguato purché situato entro il medesimo concentrico. Quando non sia possibile soddisfare neppure questa condizione, il parcheggio mancante deve essere monetizzato, secondo parametri da definire con apposita deliberazione comunale.

ART. 2.23 - CARATTERISTICHE DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

- 1- In base a caratteristiche geologiche, storiche, urbanistiche, tipologiche, economiche e sociali il territorio comunale è suddiviso in aree.

Nelle aree di tipo a), b), c), d) di cui all'elenco esposto al comma successivo, al fine di determinare l'utilizzazione più congrua al pubblico interesse, sono individuati in modo puntiforme gli interventi ammessi, definiti ai sensi di legge e specificati da dettagliate norme e parametri di interventi.

2- Le aree individuate sono le seguenti:

- a) aree d'interesse storico ambientale;
- b) aree sature di antico impianto;
- c) aree sature di impianto recente con possibilità di nuove costruzioni agricole;
- d) aree impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole;
- e) aree con intervento di sola manutenzione e conservazione del verde privato
- f) aree di completamento residenziale;
- g) aree di espansione residenziale con piano esecutivo;
- h) aree di ristrutturazione urbanistica
- i) aree di completamento per attività produttive;
- j) aree a servizi pubblici
- k) aree agricole

Le tavole di piano distinguono le aree suddette e le loro eventuali articolazioni interne corrispondenti alle presenti Norme; le tavole stesse specificano inoltre se una qualunque area o parte di essa è soggetta ad un qualsivoglia strumento attuativo.

ART. 2.24 - INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI – INTERVENTI PUNTIFORMI

1- Le cartografie di PRG in scala 1:1.000 riportano gli edifici esistenti sul territorio alla data di aggiornamento delle cartografie stesse.

Le medesime carte, edificio per edificio, normano le possibilità d'intervento puntiforme in funzione delle caratteristiche dell'area.

A) Aree sature di antico impianto

Gli interventi edilizi sono normati esclusivamente con riferimento alle volumetrie esistenti e si propongono come obiettivo fondamentale il miglioramento della qualità abitativa attraverso il recupero degli edifici, la valorizzazione e conservazione dell'insieme ambientale.

Su ogni edificio sono riportati

- 1) un retino che indica:
 - se l'edificio è oggetto di restauro e risanamento conservativo, nel qual caso sono sempre ammessi tutte le destinazioni compatibili con la conservazione delle caratteristiche dell'edificio;
 - se è oggetto ad interventi dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia, nel qual caso il retino indica se sono previsti o meno cambi di destinazione;
- 2) una lettera che indica la classe di destinazione prevista, secondo le modalità dell'art. 2.17
- 3) un numero che indica il numero di piani abitabili, non mansardati, previsti. I solai utilizzabili solo come seminterrati o mansardati non sono conteggiati.

B) Aree sature di recente edificazione, aree con intervento di conservazione del verde privato

Su ogni edificio sono riportati:

- 1) un retino con le indicazioni già previste per le aree di antico impianto
- 2) una lettera con le indicazioni già previste per le aree di antico impianto

Il numero di piani esistenti e che possono essere utilizzati in base alla Presenti Norme deve essere documentato in sede di richiesta di concessione attraverso un accurato rilievo dell'esistente ed una chiara ed inequivocabile documentazione fotografica.

In alternativa agli interventi edilizi normati con riferimento alle volumetrie esistenti, è possibile trasformare o ampliare gli edifici applicando gli indici edilizi e le normative di area (vedi articoli relativi).

Su alcuni edifici è inoltre riportata una sottolineatura delle facciate che indica l'obbligo della conservazione, senza alcuna modifica, della porzione di facciata vincolata, a prescindere dalla natura dell'intervento che venga effettuato sul restante edificio. L'obbligo dell'esatta ricostruzione in base alla documentazione fotografica, che deve essere allegata alla richiesta d'intervento, permane anche in caso di demolizione o crollo accidentale.

C) Altre aree

Gli edifici esistenti o dei quali è in corso la costruzione vengono documentati dalle cartografie di P.R.G. indicando il loro ingombro.

L'eventuale possibilità di ampliamento o nuova costruzione, le destinazioni, i caratteri edilizi, gli indici sono totalmente definiti dalle normative di area (vedi articoli relativi).

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi d'intervento di conservazione e trasformazione (escluso il restauro) del volume preesistente, come documentato da un accurato rilievo e da una chiara ed esaustiva documentazione fotografica.

In tutti i casi le destinazioni ammesse sono quelle consentite per l'area.

ART. 2.24 BIS – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUNTIFORMI

Le modalità d'intervento e lo stato preesistente dei luoghi devono essere documentati ai sensi dell'art. 7 del R.E.

Qualora tra le indicazioni cartografiche e la dimostrazione dello stato di fatto legittimamente esistente, come documentato dall'avente titolo, risultassero delle discordanze significative (ad esempio differenze nel numero di piani, nella proiezione planimetrica degli edifici o nella loro destinazione) alle parti in difformità si applicano le stesse possibilità d'intervento previste sulla parte di edificio descritto in cartografia.

Nel caso risultassero piccoli edifici non descritti cartograficamente, sempre che legittimamente esistenti, è consentita la loro manutenzione con le destinazioni d'uso in atto, oppure il loro recupero secondo i criteri indicati all'art. 2.17 comma 5.

ART. 2.25 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi devono attuarsi rispettando le seguenti condi-

zioni generali di edificabilità:

A) Interventi di trasformazione e recupero dell'esistente fino alla ristrutturazione edilizia, inclusi gli ampliamenti minori di mc.180 (esclusi gli interventi di ampliamento in area per attività produttiva)

- 1- Sono confermate le condizioni di edificabilità preesistenti, purché sia garantito l'allacciamento all'acquedotto, alla linea elettrica e alla fognatura, se le rispettive linee siano raggiungibili con un allacciamento inferiore ai 100 metri. Ove non sussista questa condizione, e solo fino al completamento della rete comunale, sarà consentito l'approvvigionamento da pozzo o sorgente autonoma sottoposta periodicamente a verifiche di potabilità e lo smaltimento diretto dei liquami mediante uno dei sistemi previsti dalla L.R. 13/90 e dalle altre norme di settore.

B) Altri interventi (ampliamenti e nuove costruzioni in tutto il territorio comunale)

- 1- Ciascun edificio di nuova costruzione o con ampliamento maggiore di 180 mc., *ovvero qualunque ampliamento parziale da realizzarsi nelle aree di completamento per attività produttive*, deve disporre di un lotto fondiario di pertinenza che rispetti gli indici edilizi di PRG e di accesso diretto da strada carreggiabile adeguatamente sistemata, pubblica o aperta all'uso pubblico, di classe adeguata alle caratteristiche delle aree e degli edifici serviti.

Le strade di classe 5 non costituiscono condizione sufficiente per l'edificabilità di un lotto.

- 2- E' tuttavia consentito presentare progetti unitari di ampliamento o di nuove costruzioni prevedendo, su un unico lotto di pertinenza, l'edificazione di fabbricati distinti o con più scale ed accessi, serviti tutti da un unico accesso da strada pubblica e disimpegnati all'interno da passaggi privati, quando siano rispettate contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- a) la superficie fondiaria del lotto non deve superare 3.000 m²
- b) il passaggio privato deve essere separato dalle aree aperte all'uso pubblico con un passaggio carraio chiuso
- c) tutti gli edifici devono essere raggiungibili con automezzi mediante passaggi di larghezza non inferiore a m 3,50
- d) al termine di ciascun passaggio di sviluppo superiore a m 15,00 deve essere costruito uno spazio di manovra libero da ostacoli circoscritto ad un cerchio di 7 metri di diametro
- e) non è consentito procedere al frazionamento del lotto o costruire al suo interno recinzioni od ostacoli al libero movimento dei mezzi se non realizzando, per ciascun lotto così ottenuto, un accesso carraio diretto da strada pubblica o aperta al pubblico passaggio
- f) *devono essere rispettate eventuali ulteriori prescrizioni richieste per il rilascio del certificato di prevenzione incendi.*

- 3- Ciascun edificio in progetto, oltre alla strada di accesso, deve essere allacciato all'acquedotto, all'energia elettrica, alla fognatura. Limitatamente alla fognatura, l'obbligo di allacciamento sussiste fino alla distanza di 100 metri da rete di fognatura in esercizio; in caso contrario e solo fino al completamento della rete di fognatura comunale, sarà consentito lo smaltimento diretto dei liquami secondo uno dei sistemi previsti dalla LR 13/90 e dalle altre norme del setto-

re.

- 4- Il rilascio delle concessioni è inoltre subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'impegno che preveda la realizzazione e la dismissione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria di pertinenza del lotto ed il conseguimento della disponibilità dell'indice fondiario, secondo le seguenti modalità:

a) dismissione delle aree per OO.UU:

- la dismissione deve essere estesa a tutte le aree di proprietà pertinenti od adiacenti al lotto edificabile, anche se la cubatura che si rende disponibile viene utilizzata solo in parte;
- la dismissione deve conseguire le superfici minime a servizi pubblici previste dagli articoli delle presenti NdA compresi tra il 2.31 e il 2.37 inclusi;
- a compenso della dismissione, il concessionario applica l'indice territoriale del lotto edificabile alle porzioni dismesse e trasferisce la cubatura *o la superficie copribile* così ottenute sulla porzione edificabile fino ad ottenere il rispettivo indice fondiario, che potrà utilizzare anche con interventi successivi, purché richiesti entro il termine di validità della convenzione, che non può superare i 10 anni;
- qualora il concessionario non disponga di aree di urbanizzazione pertinenti al lotto in misura sufficiente a raggiungere l'indice fondiario, può dismettere aree a servizi non adiacenti, ovvero deve monetizzare la parte di superficie mancante sulla base dei valori fissati con apposita deliberazione del Comune.
- l'eventuale parte mancante di superficie da monetizzare è quella necessaria a raggiungere l'indice fondiario del lotto dell'edificio, che soddisfi ai parametri edilizi e risulti pertinenziale a Catasto; una quota maggior può essere prevista dalla convenzione in previsione dei successivi ampliamenti, individuando le aree che acquisiscono la disponibilità dell'indice fondiario;
- *In ogni caso le aree dismesse a servizi o monetizzate concorrono al computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità territoriale, non con quelli di edificabilità fondiaria.*

b) realizzazione dei servizi

- è obbligatorio urbanizzare l'area edificanda mediante la costruzione a scomputo, ove non esistenti, dei servizi descritti ai commi 2 e 3; *è inoltre prescritta la costruzione a scomputo delle eventuali superfici minime a servizi prescritte dagli articoli compresi tra il 2.30 e il 2.37 delle presenti NdA*; la costruzione a scomputo di ulteriori opere potrà essere concordata secondo le circostanze;
- sono esclusi dallo scomputo gli allacciamenti e le altre opere che pur risultando obbligatorie, siano ad esclusivo uso del concessionario o restino di proprietà privata;
- la convenzione dovrà contenere la precisa descrizione delle opere previste e dei loro requisiti tecnici, con la stima del costo presunto e dei tempi di realizzazione.
- le opere previste dovranno essere realizzate sulla base di successivi progetti esecutivi, approvati dal Comune e completi di computo metrico estimativo redatto secondo il vigente

Prezziario Regionale

- 6- A garanzia dell'esatto adempimento, il concessionario dovrà prestare cauzione pari al valore delle opere, maggiorato del 10% per imprevisti e dell'interesse legale fino alla data prevista per la loro ultimazione. La cauzione dovrà essere adeguata all'eventuale maggior importo che risultasse dal progetto esecutivo rispetto alla stima della convenzione.
Tutte le spese inerenti la convenzione e la sua attuazione sono ad esclusivo carico del concessionario proponente.
- 7- La convenzione può essere omessa quando il PRG non preveda aree di urbanizzazione di pertinenza dell'area edificabile e le opere di urbanizzazione primaria siano già esistenti o in corso di appalto. La presenza della strada pubblica di accesso, gli allacciamenti alle reti di servizio, o le eventuali soluzioni alternative ammissibili, la sistemazione delle aree a parcheggio devono risultare inequivocabilmente dagli elaborati della concessione.

ART. 2.26 - CONDIZIONI AGGIUNTIVE PER I PIANI ESECUTIVI

- 1- Le aree totalmente prive di urbanizzazioni o nelle quali l'edificazione è subordinata alla formazione di un PEC sono specificamente individuate in cartografia.
- 2- I PEC dovranno rispettare le condizioni generali di edificabilità e dovranno essere estesi almeno alla porzione di territorio delimitata da strade di piano regolatore, da altre aree edificabili non soggette a PEC o da aree agricole.
- 3- Il PEC a prevalente destinazione residenziale viene dimensionato in base all'indice di cubatura territoriale e viene verificato in base all'indice di cubatura fondiario di ciascun lotto al netto delle aree per strade pubbliche e servizi. In sede di convenzione può essere stabilito che le aree per urbanizzazioni secondarie, previste nella misura di 25mq./120mc., siano reperite e dismesse, invece che entro il PEC, all'interno delle aree a servizi individuate dalla cartografie di PRG o, in alternativa, siano monetizzate con le procedure e i prezzi stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. *La quota relativa ai parcheggi e al verde (o parcheggio alberato) devono essere comunque reperite entro il PEC.*
- 4- Per le aree a destinazione produttiva, individuate ai sensi dell'art.26, c1, punti b) e c) della LR.56/77, il PEC dovrà prevedere l'individuazione di una adeguata rete stradale, l'eventuale suddivisione in lotti e l'individuazione e la dismissione di aree a servizi nella misura del 10% della superficie territoriale. Tale servizi dovranno essere costituiti per il 50% da parcheggi ad uso pubblico realizzati al di fuori della recinzione. La possibilità della dismissione sostitutiva di altre aree a servizi non adiacenti alla medesima area produttiva o della monetizzazione secondo parametri predefiniti dall'Amministrazione può essere applicata solo alla quota di servizi non destinata a parcheggio.

Nel caso che una attività già insediata intenda ampliarsi mediante la costruzione di ampliamenti o di nuovi fabbricati, la redazione del PEC preventivo può essere sostituita da una convenzione ex art.49 della L.R. 56/77, con la quale s'individuino e si realizzino le opere di

urbanizzazione nelle misure e con le modalità specificate al precedente capoverso, limitatamente all'intera area di proprietà dell'attività in ampliamento.

- 5- Quale che sia la destinazione prevalente, la presenza ammessa di locali o unità immobiliari destinati ad esercizi commerciali di vicinato richiede l'applicazione dei parametri previsti al successivo art. 2.27.
- 6- Fino alla scadenza del PEC e della relativa convenzione non è consentito procedere ad interventi che alterino i parametri urbanistici, se non a seguito di specifica variante al PEC medesimo, nel rispetto comunque dei parametri stabiliti dal PRG.
- 7- In sede di realizzazione del PEC è possibile procedere a rettifiche della eventuale viabilità interna prevista dal PRG, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 8- Anche nelle aree non soggette ad obbligo di PEC, i privati possono proporre la formazione di PEC di libera iniziativa, da redigersi secondo le precedenti norme. Per tali PECLi l'indice di densità territoriale sarà assunto pari al 80% dell'indice fondiario, fermo restando l'obbligo della successiva verifica della densità fondiaria; qualora si proponga la ristrutturazione urbanistica è consentito conservare o ricollocare l'intero volume preesistente sulla superficie fondiaria al netto delle dismissioni.
- 9- *Si precisa che in qualunque tipo di convenzione, è sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di servizi nella misura stabilita dall'art.21 della L.R. 56/77.*

ART. 2.27 - NORME INTEGRATIVE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

- 1 - Dal punto di vista commerciale il territorio comunale viene suddiviso in tre parti:
 - a) Il concentrico entro il quale sono concentrati i pochi esercizi esistenti, che viene individuate come area di localizzazione A1.
 - b) Il restante territorio comunale edificabile, nel quale sono consentiti solo esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq.150, di qualunque categoria merceologica. Sono inclusi negli esercizi di vicinato anche le attività artigianali di servizio.
 - c) Le aree agricole estensive, nelle quali gli esercizi di vicinato possono insediarsi esclusivamente:
 - mediante il recupero di edifici agricoli abbandonati e limitatamente alla destinazione di pubblici esercizi, sempre entro i limiti di cubatura esistente e con le modalità ammesse per le destinazioni residenziali ;
 - mediante l'apertura di esercizi di vicinato nell'ambito di attività di agriturismo, oppure integrate in attività di trasformazioni e vendita dei prodotti agricoli previste ai sensi dell'art.25, comma 2, punto g) della LR.56/77.
- 2- Si precisa che nel territorio comunale non s'individuano attrezzature commerciali aventi caratteristiche storiche ai sensi dell'art.23 del citato allegato A.

Inoltre, in base alle proprie caratteristiche, ciascun intervento sarà subordinato:

- alla previsione di aree di sosta per il carico e scarico merci per le medie strutture situate in area A.1 (art.26, c.1, 2, 3 dell'all. citato)

3- Infine si ricorda che secondo i principi e le norme dell'art.28 dell'allegato citato, nel caso di medie strutture di vendita i permessi di costruire e le DIA sono rilasciati secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Parcheggi e strade

4- Ai fini della dotazione di servizi, le NdA richiamano l'art.21 della L.R.56/77 come modificato dalla L.R.28/99 e l'art.25 del già citato allegato A al DCR 24/03/06. Di conseguenza le dotazioni dei servizi devono articolarsi secondo le seguenti norme:

A) attività commerciali con superficie di vendita minore di 400 mq.:

tipo d'intervento previsto	Superf. di parch.. richiesta	pubblico %
intervento nei centri storici	80% della SIp	50%
interventi di ristruttur. urbanistica e completamento, inclusi ampliamenti limitatamente alla parte relativa	80% della SIp	50%
nuovo impianto	100% della SIp	50%

B) Superfici di vendita superiori a 400 mq.

Si applica il maggiore tra i valori risultanti dall'applicazione del precedente art.21, c1, n3 della LR56/77 e l'applicazione della tabella seguente:

tabella posti parcheggio		
tipologia strutture distributive	S di vendita (S)	superf. o posti parcheggio
M-SAM 2	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SE 2	401-900	$N=0,045 \times S$
M- CC	151-1500	$NCC=N+N' (1)$

(1) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale; N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale delle superfici di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

5- Si richiama che il coefficiente di trasformazione in mq. di ciascun posto parcheggio è pari a:

- 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, se situati al piano di campagna;
- 28 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, se situati nella struttura dell'edificio o in apposite strutture pluripiano.

In tutti i casi la parte a parcheggio pubblico deve essere non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni, nel rispetto delle altre norme dell'art.25 del citato all.A.

6- Le destinazioni commerciali dispongono della rete viaria prevista per le altre utilizzazioni del territorio e possono aprire passaggi carrai verso le strade pubbliche con le stesse limitazioni. Eventuali parcheggi di pertinenza dovranno avere un unico accesso dalla strada provinciale e per il resto dovranno essere separata da questa con un marciapiede o una sistemazione a verde inaccessibile ai mezzi a motore. Detta sistemazione, se realizzata fuori della sede stradale, sarà computabile nelle sistemazioni a verde privato.

Il percorso pedonale che collega l'attività commerciale con il proprio parcheggio di pertinenza non deve essere intersecato da strade di transito.

ART. 2.28 - NORME A TUTELA DELL'AMBIENTE

- 1- La verifica del rispetto delle norme di tutela ambientale è compito precipuo della Commissione Edilizia Comunale, la quale potrà accettare elementi costruttivi, materiali, colori, lavorazioni che si differenzino da quanto enumerato dal presente articolo solo a fronte di documentate e non altrimenti risolvibili necessita tecniche o normative, ovvero a fronte di progetti che vengano ritenuti, discrezionalmente, di eccezionale valore architettonico.
- 2- *La commissione Edilizia ha inoltre la facoltà di respingere, con decisione motivata, progetti che, nell'ambito delle aree d'interesse storico ambientale e delle aree sature di antico impianto, si pongano in contrasto con la tutela dell'ambiente, con i caratteri dell'impianto urbanistico, con le aggregazioni volumetriche, con le caratteristiche compositive dei fronti e più in generale con la percezione d'insieme dell'ambiente costruito. I criteri e le modalità di tutela variano secondo i tipi di area e secondo le modalità d'intervento ammesse sullo specifico edifici, come di seguito specificato:*

A) Aree d'interesse storico ambientale ed edifici d'interesse storico soggetti a restauro

1. Nelle aree d'interesse storico ambientale sono vietate le nuove costruzioni e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo, con la possibilità d'inserire destinazioni d'uso di tipo A o di pubblico servizio che risultino compatibili con la conservare integrale dell'impianto strutturale, formale e decorativo degli edifici e la conservazione e valorizzazione delle aree di pertinenza.
2. *Il PRGC individua inoltre, come beni da tutelare ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, gli immobili sotto elencati; tra di essi quelli vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali sono evidenziati con un asterisco:*

- n.1 la villa settecentesca del Passatempo (*) con relativo giardino
- n.2 il Castello di Borgomasino con edifici di servizio e bastione panoramico (*)
- n.3 l'area inedita sotto la quale si ipotizza una necropoli longobarda

Sono inoltre soggette alla stessa normativa le seguenti aree a servizi

- n.1 per la parte di pertinenza dei ruderi dell'abbazia benedettina

- n.2 per la parte di pertinenza della chiesa di San Martino (*)
- n.4 Chiesa del SS Rosario (*)
- n.5 Chiesa parrocchiale di S. Solutore (*) (attribuita al Vittone)
- n.8 Cappella (*)
- n.13 Edificio scolastico nell'ambito del Castello
- n.32 Cappella di San Rocco (*)

Tra gli edifici da considerarsi vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 solo per il Passatempo, il Castello e la chiesa di S. Solutore risulta la notifica del vincolo.

Tutti gli immobili in elenco sono soggetti esclusivamente ad interventi restauro e alla conservazione e valorizzazione delle aree di pertinenza

In particolare l'area della necropoli longobarda ai sensi del comma 4 punto c dell'art. 24 della L.R.56/77 deve restare ineditata, non essendo prevista dal P.R.G. alcuna utilizzazione per usi sociali pubblici.

B) Aree sature di antico impianto

1- Gli interventi devono riproporre gli elementi tipologici tradizionali; in particolare:

- Dovrà essere conservato l'impianto urbanistico esistente ed eventuali ampliamenti dovranno proseguire gli edifici a schiera esistenti o contrapporsi simmetricamente ad essi, evitando di norma accentuate variazioni della larghezza delle maniche preesistenti e la formazione di maniche interne;
- Gli elementi costruttivi degli edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - I tetti in legno o con passafuori in legno;
 - le falde a pendenza costante *ed uniforme, analoghe a quelle in preesistenti; anche in caso di recupero del sottotetto sono ammesse le sole modifiche tecniche e strettamente necessarie a regolarizzare ed uniformare l'andamento di colmi e gronde*
 - *non sono ammessi abbaini; l'eventuale necessità di uscire sul tetto potrà essere soddisfatta con un unico lucernario che consenta esclusivamente il passo d'uomo;*
 - manti di copertura in coppi; sono ammesse le tegole portoghesi;
 - il taglio di porte e finestre dovrà essere di tipo tradizionale, con prevalenza dello sviluppo verticale;
 - i serramenti dovranno essere in legno; è consentito il materiale metallico di colore scuro (carruba, nero);
 - i balconi in legno, pietra o soletta sottile di solo cemento armato;
 - le ringhiere in legno o ferro, *di disegno tradizionale;*
 - le pareti esterne in intonaco, mattoni a vista, legno o pietra;
 - l'area di pertinenza dovrà essere libera di superfetazioni, opportunamente drenata, pavimentata o sistemata a verde.

2- I materiali e gli elementi costruttivi sopra descritti dovranno essere esclusivamente di tipo tradizionale per forme, qualità, lavorazione, finitura.

- 3- Inoltre tutti gli interventi dovranno salvaguardare e conservare l'apparato decorativo e gli elementi caratterizzanti gli edifici esistenti quali portali, archi, camini, pantalere, cornicioni, lesene, affreschi ecc.
- 4- Il rispetto dei criteri e degli elementi progettuali sopra menzionati deve essere documentato in modo completo ed inequivocabile sulle tavole di progetto ed essere giustificati dalla documentazione fotografica dell'esistente.
A tale scopo tutti gli interventi entro le aree sature di antico impianto dovranno essere accompagnati da una completa ed esaustiva relazione fotografica che documenti l'aspetto, gli elementi architettonici, il loro stato di conservazione per l'intero edificio; rispetto a tale relazione la Commissione Edilizia è tenuta ad esprimere parere ai sensi 2° comma del preambolo del presente articolo.
- 5- Tali aree sono identificate dal piano quali beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e smi.

C) Altre aree, con esclusione delle aree a servizi pubblici

- 1- Gli interventi devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - falde a pendenza costante con pendenza non maggiore del 40%; sono consentiti lucernari o abbaini di larghezza inferiore a m.1,80, con una superficie finestrata strettamente sufficiente all'uso previsto per il sottotetto;
 - manti di copertura in coppi o tegole portoghesi;
 - il taglio di porte e finestre dovrà essere di tipo tradizionale, con prevalenza dello sviluppo verticale;
 - i serramenti dovranno essere in legno; è consentito il materiale metallico di colore scuro (carruba, nero);
 - i balconi in legno, pietra o cemento;
 - le ringhiere in legno o ferro;
 - le pareti esterne in intonaco, mattoni a vista, paramano, legno o pietra
 - l'area di pertinenza dovrà essere libera di superfetazioni, opportunamente drenata, pavimentata o sistemata a verde.
- 2- I materiali e gli elementi costruttivi sopra descritti dovranno uniformarsi per qualità, lavorazione e finitura all'ambiente circostante. L'impiego di forme e materiali di tipo non tradizionale è di norma vietato; esso potrà essere occasionalmente autorizzato per risolvere particolari problemi costruttivi, previo parere motivato della CIE che valuti positivamente la qualità architettonica del progetto ed il suo impatto nel contesto architettonico ed ambientale.
- 3- Non è ammessa la nuova costruzione di scale esterne o, nelle case in linea, la formazione di maniche interne, che risultino aggettanti oltre m 2,50 rispetto al filo esterno del fabbricato, fermo restando il rispetto dei diritti dei terzi.
- 4- Negli interventi di recupero e trasformazione degli edifici in linea esistenti è consentita la formazione di maniche interne per l'inserimento di servizi e scale a condizione che:

- non sporgano oltre m 2,50 dal precedente filo del fabbricato
- rispettino i diritti dei terzi.

SCHEDE SINTETICHE DI AREA

NORMA DI PREVALENZA

Le schede comprese negli articoli dal 2.29 al 2.39 espongono in modo sintetico le NdA, integrandole con gli indici applicativi; in caso d'incertezza interpretativa si rimanda alla più dettagliata disposizione degli articoli precedenti, che risultano prevalenti.

ART. 2. 29 - AREE D'INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Definizione: Aree di significativo interesse storico o architettonico per la presenza evidente o presunta di edifici, vestigia o ruderi, oppure per le sistemazioni a giardino e gli apprestamenti panoramici, *individuare ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77*.

Oltre alle aree d'interesse storico ambientale- n.1, 2, 3, sono soggette alla stessa normativa le aree a servizi n.1, 2, 4, 5, 8.

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Residenze				Accessori	Rurali	Classe Idoneità Geologica
			Indice cubatura territoriale	Indice cubatura fondiaria	Totale edificato	Abitanti previsti	Esistente	Esistente	
6. Aree di interesse storico ed ambientale	1	18.462			1.637		456		2
	2	9.125			7.169				1
	3	22.326	Necropoli Longobarda						parte in 1; parte in 2
	Totale	49.913			8.806	45	456		

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Conservazione e recupero dell'esistente	Demolizione totale e ricostruzione
1) Tipo di intervento consentito	Esclusivamente restauro conservativo	Non ammessa in alcun caso
2) Modalità	Permesso di costruire Per gli edifici vincolati ex Dlgs 42/2004 nulla osta Soprintendenza	-
3) Destinazioni	• Preesistenti o compatibili con le caratteristiche del sito	-
4) Superficie coperta	Preesistente Ammesse strutture rimovibili per necessità di servizio	-
5) Volume	Preesistente. Le strutture rimovibili non sono soggette a verifica.	-
6) Altezze ammesse	Preesistente. Strutture rimovibili h max m.4 con studio inserimento ambientale.	-
7) Numero dei piani	Preesistente	-
8) Distanza da strade	Preesistente	

9) Distanza da confini	Preesistente
10) Distanza da pareti finestrate	Preesistente
11) Condizioni edificabilità	Preesistenti + allacc. reti
12) Piani esecutivi di L.I.	Non obbligatori, possibili ovunque
13) Tutela ambientale	Conservazione impianto urbanistico, restauro conservativo dei fabbricati, conservazione e valorizzazione delle aree di pertinenza come art. 2.28/A.
14) Parcheggio privato	Preesistente. Consentito 1 m ² ogni 10 m ³ al coperto solo mediante restauro di locali idonei
15) Verde privato	Preesistente
16) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relazione geologica su richiesta UTC.

N.B. Nelle presenti aree sono inoltre consentiti tutti gli interventi per opere pubbliche ed urbanizzazioni previsti al precedente art. 1.21, che non risultino in contrasto con specifico vincolo disposto dalla Soprintendenza.

ART. 2. 30 - AREE SATURE DI ANTICO IMPIANTO

Definizione: Aree di antico impianto con frammistione di attività residenziali, agricole, di piccolo commercio e artigianato, caratterizzate dalla trama viaria e degli isolati, con presenza di edifici *di epoca diversa* che, seppure privi di valore storico, costituiscono un pregevole insieme ambientale *individuato ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77*.

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Residenze				Accessori	Rurali	Artigianali	Classe Idoneità Geologica
			Indice cubatura territoriale	Indice cubatura fondiaria	Totale edificato	Abitanti previsti	Esistente	Esistente	Sup. Edificata	
		mq.	mc/mq	mc/mq	mc	n°	mc	mc	mq.	
1. Aree sature di antico impianto	1	1.956			3.492		3.098			1
	2	2.887			5.406		3.146			1
	3	8.606			11.960		8.809	1.361		1
	4	2.243			5.459		2.722			1
	5	1.101			1.478		1.219			1
	6	17.022			27.509		19.894			1
	7	33197			63.835		39.358	3.438		1
	8	25000			46.654		24.930	2.148		1
	Totale	92.012			165.793	398	103.176	6.947		

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Trasformazione esistente Fino alla ristrutturazione edilizia	Demolizione totale e ricostruzione
1) Tipo di intervento consentito	• Tutti gli interventi puntiformi • Il restauro solo sugli edifici indicati	<i>Ammessa solo per edifici non vincolati a restauro e per necessità comprovate ex art. 1.5 c.4 e art.2.28</i>
2) Modalità	Concessione singola o procedura equivalente sostitutiva	Piano di recupero
3) Destinazioni	• Preesistenti o • indicate in cartografia	A, C, T
4) Superficie coperta	< Preesistente più 40 m ² purché < 40% S fondiaria del lotto	< Preesistente più 40 m ² purché < 40% S fond. del lotto residuo
5) Volume	≤ Preesistente per le dest. in atto. ≤ Preesistente più 20% con max. 180 m ³ per adeguamento funzionale una tantum per ciascun edificio per le destinazioni previste cartograficamente	< Preesistente

6) Altezze ammesse	- restauro e risanam.= invariata - altri interventi: < preesistente + m.1,00 oppure < n piani x m 3,00 + m.0,5	< preesistente + m.1,00 oppure < n. piani x m.3,00 + m.0,5
7) Numero dei piani	≤ Preesist. o indicato da Prg	≤ Preesist. o indicato da Prg
8) Distanza da strade	≤ della preesistente	
9) Distanza da confini	≤ della preesistente con precisazioni art.2.18	
10) Distanza da pareti finestrate	≤ della preesistente con precisazioni art.2.18	
11) Condizioni edificabilità	Preesistenti + allacc. reti	Tutte le primarie + convenzione. Per A6 e C condizioni art.2.27
12) Piani esecutivi di L.I.	Non obbligatori, possibili ovunque per procedere a demolizione e ricostruzione	Obbligatori, con • Aree di urbanizzazione in misura >25 m ² /120mc. oltre le strade • Monetizzazione delle aree di urbanizz. non reperite • Realizzazione o pagamento delle oo.uu. fino ad esaurimento oneri dovuti • Pagamento tassa sul costo di costruzione • Dismissione gratuita di tutte le urbanizzazioni realizzate
13) Tutela ambientale	Conservazione impianto urbanistico, tetti a falde, manti, materiali, serramenti, balconi, ringhiere, parti esterne con materiali, forme, lavorazioni tradizionali come art. 2.28/B.	
14) Parcheggio privato	Preesistente. Consentito 1 m ² ogni 10 m ³ anche in deroga alla normativa urbanistica nei limiti art. 9 L. 122/89	Dest. A > 1 m ² ogni 10 m ³ Dest. A6 e C ex art.2.27
15) Verde privato	Preesistente	> 1 m ² ogni 10 m ³
16) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relaz. geologica su richiesta UTC.	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area.

- 1- Negli ambiti individuati ai sensi del precedente comma, gli eventuali Piani di Recupero sono approvati ed attuati ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.457/78; poiché gli eventuali Piani di Recupero comprendono immobili inclusi in aree individuate dal PRG ai sensi dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della LR.56/77, ad essi si applica la procedura prevista dall'art. 40, c.8 della LR.56/77 (trasmissione alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali per il parere di competenza).
- 2- Le aree di pertinenza degli organismi edilizi devono essere convenientemente sistemate, mantenute sgombre da accumuli di materiali e destinate a parcheggio o verde.
- 3- Negli interventi di recupero dell'esistente, fino alla ristrutturazione edilizia esclusa, i fabbricati conservano le condizioni di abitabilità o agibilità preesistenti anche in deroga alle disposizioni legislative sopravvenute, ai sensi dell'art.36 del R.E. S'intende che non costituiscono

modifica alle condizioni di abitabilità precedenti variazioni delle dimensioni nette di locali, altezze, aperture, ecc. inferiori al 2% della misura precedente, quando tali variazioni siano causate dalla sostituzione o dall'inserimento di nuovi elementi costruttivi ed impianti.

ART. 2.31 - AREE SATURE DI IMPIANTO RECENTE CON ESCLUSIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE

Definizione: Aree di impianto più o meno recente con frammistione di residenze, piccole attività commerciali ed artigianali, che risultano prive di valori ambientali specifici. Occasionalmente possono preesistere destinazioni agricole in via di esaurimento, che non possono essere ampliate.

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Residenze				Accessori Esistente mc	Rurali Esistente mc	Artigianali Sup. Edifica- ta mq	Classe Idoneità Geologi- ca
			Indice cubatura territoriale	Indice cubatura fondiaria	Totale edificato mc	Abitanti previsti				
(ammessi solo ampliamenti, escluse nuove costruzioni)	1	8.048	(0,7)	(0,8)	3.248		5.044	786		1
	2	5.429	(0,7)	(0,8)	1.991		1.819	614		1
	3	4.202	(0,7)	(0,8)	883		1.679			1
	4	2.341	(0,7)	(0,8)	2.911		1.582			1
	5	1.546	(0,7)	(0,8)	1.143		2.007			1
	6	2.020	(0,7)	(0,8)	1.013		1.056			1
	7	3.097	(0,7)	(0,8)	3.296		3.827			1
	8	1.167	(0,7)	(0,8)	653		1.035			1
	9	2.218	(0,7)	(0,8)	3.288		2.128			1
	10	1.093	(0,7)	(0,8)	2.168		821			1
	11	2.670	(0,7)	(0,8)	3.307		3.604			1
3. Aree sature di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole	12	1.655	(0,7)	(0,8)	2.098		936	539		parte in 1; parte in 2
	12b	1.300	(0,7)	(0,8)	1.039					parte in 1; parte in 2
	13	9.061	(0,7)	(0,8)	2.072		1.151	997	1.136	1
	14	8.303	(0,7)	(0,8)	4.070		2.324			1
	15	2.225	(0,7)	(0,8)	2.699		1.276			1
	16	4.288	(0,7)	(0,8)	3.165		1.243	1.435		1
	17	2.275	(0,7)	(0,8)	1.611		1.390			2
	18	682	(0,7)	(0,8)	116		1.040			1
	19	726	(0,7)	(0,8)	57					1
	20	1.748	(0,7)	(0,8)	1.004					1
	21	2.792	(0,7)	(0,8)	1.325					1
	22	2.614	(0,7)	(0,8)	1.013		195			2
	23	2.207	(0,7)	(0,8)	569		375			
	24	2.433	(0,7)	(0,8)	1.235					2
	25	3.363	(0,7)	(0,8)	1.919		561			2
	26	950	(0,7)	(0,8)	659					1
	27	964	(0,7)	(0,8)	1.879					1
	28	2.760	(0,7)	(0,8)	1.152					1
	Totale	84.177			51.589	166	34.532	4.371	1.136	

indice virtuale per effetto delle norme

(1)- dell'art. 2.32

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Trasformazione esistente	Ampliamenti > 180 mc. o Nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Tutti gli interventi puntiformi escluso il restauro	Ampliamento >180 mc. Nuova costruzione solo T
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale convenz. ex art. 49, c 5 LR 56/77
3) Destinazioni	Preesist. o indicate in cartografia	A3, A4, A5, A6, A7, T
4) Superficie coperta	$\leq 1/4$	$\leq 1/4$
5) Volume	$\leq$ Preesistente per le dest. in atto. $\leq$ Preesistente più 20% con max. 180 m ³ per adeguamento funzionale una tantum per ciascun edificio per le destinaz. previste cartograficamente	Indice terr.< 0,7 m ³ /m ² Indice fond.< 0,8 m ³ /m ² .
6) Altezze ammesse	Destinazioni A: H $\leq$ m 9,50 o di altezza preesistente Destinazioni T: H $\leq$ m 4,50 o di altezza preesistente	
7) Numero dei piani	max 3, +mansarde preesistenti ammesse nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	$\geq$ Preesistente. In mancanza di allineamenti: $\geq$ m.6 per carreggiata $\leq$ a m.7 $\geq$ m.10 per carreggiata > a m.7	$\geq$ Preesistente. In mancanza di allineamenti: $\geq$ m.6 per carreggiata $\leq$ a m.7 $\geq$ m.10 per carreggiata > a m.7
9) Distanza da confini	$\leq$ della preesistente con precisazioni art.2.18	
10) Distanza da pareti finestrate	$\leq$ della preesistente con precisazioni art.2.18	
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come prevede art. 2.25 e per A6 condizioni aggiuntive ex art.2.27	
12) Piani esecutivi di L.I.	Possibili ovunque con indice terr. 0,8mc/mq e fondiario 1,0mc/mq. • Aree di urbanizzazione in misura >25 m ² /120mc. oltre le strade • Monetizzazione delle aree di urbanizzazione non reperite • Realizzazione o pagamento delle oo.uu. fino ad esaurimento oneri dovuti • Pagamento tassa sul costo di costruzione • Dismissione gratuita di tutte le urbanizzazioni realizzate	
13) Tutela ambientale	Tetti a falde, materiali e forme di tipo tradiz. come prevede art.2.28/B	
14) Parcheggio privato	> 1 m ² /10 m ³ volume residenziale anche in deroga alla normativa urbanistica nei limiti art. 9 L. 122/89;	
15) Verde Privato	> 1 m ² /10 m ³	
16) aree pubbliche per strade, parcheggio e verde	Non previste	$\geq 12,5 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ ex art. 2.25, c.4
17) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relaz. geologica su richiesta UTC.	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area.

ART. 2.32.- AREE SATURE DI IMPIANTO RECENTE CON POSSIBILITA' DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE

Definizione: Aree di impianto più o meno recente e prive di valori ambientali specifici, con frammistione di residenze, piccole attività commerciali ed artigianali, attività agricole. Il basso indice di utilizzazione dei lotti consente la conservazione e l'insediamento anche di destinazioni agricole nei limiti della sottostante tabella.

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Residenze				Accessori	Rurali	Artigianali	Classe Idoneità Geologica
			Indice cubatura territoriale (1)	Indice cubatura fondiaria (1)	Totale edificato mc	Abitanti previsti	Esistente mc	Esistente mc	Sup. Edificata mq	
2. Aree sature di impianto recente con possibilità di nuove costruzioni (e ammessi solo ampliamenti, escluse nuove costruzioni)	Concentrico	1	(0,7)	(0,8)	2.404		4.081	2.455		1
		2	(0,7)	(0,8)	2.621		793	3.501		1
		3	(0,7)	(0,8)	2.894		1.747	546		1
		4	(0,7)	(0,8)	10.780		8.359	4.920		1
		5	(0,7)	(0,8)	727		707	630		1
		6	(0,7)	(0,8)	5.508		5.848	2.537		1
		7	(0,7)	(0,8)	419		811	624		1
		8	(0,7)	(0,8)	923		2.394			2
		9	(0,7)	(0,8)	479			1.570		parte in 1; parte in 2
		10	(0,7)	(0,8)	917		90	792		2
		11	(0,7)	(0,8)	1.239		948	540		2
		12	(0,7)	(0,8)	2.933		1.531			2
		13	ELIMINATA							
		14	(0,7)	(0,8)	1.586		1.548	360		2
	Regione Pozzofuori	15	(0,7)	(0,8)	857		945			2
		16	(0,7)	(0,8)	2.063		492			2
		17	(0,7)	(0,8)	3.293		669			2
		18	(0,7)	(0,8)	1.643		3.459			2
		19	(0,7)	(0,8)	1.727					2
		20	(0,7)	(0,8)	1.679					2
		21	(0,7)	(0,8)	314					2
		Totale			45.010	185	34.422	18.475		

(1) - indice virtuale per effetto delle norme dell'art. 2.32

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Trasformazione esistente	Ampliamenti > 180 mc. o Nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Tutti gli interventi puntiformi escluso il restauro	Ampliamento >180 mc. Nuove costruzioni solo T ed E
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale convenz. ex art. 49, c 5 LR 56/77
3) Destinazioni	Preesistenti o indicate in cartografia	A2, A3, A4, A5, A6, A7, T, E3, E4, E6
4) Superficie coperta	$\leq 1/4$	$\leq 1/4$
5) Volume	$\leq$ Preesistente per le dest. in atto. $\leq$ Preesistente più 20% con max. 180 m ³ per adeguamento funzionale una tantum per ciascun edificio per le destinaz. previste cartograficamente	Fondario < 0,8 m ³ /m ² Territoriale < 0,7 mc/mq Le destinazioni tipo E non sono soggette a verifica di volume, ma solo di Sc
6) Altezze ammesse	Destinazioni A: H $\leq$ m 9,50 o di altezza preesistente Destinazioni T: H $\leq$ m 4,50 o di altezza preesistente	
7) Numero dei piani	max 3, +mansarde preesistenti ammesse nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	$\geq$ Preesistente. In mancanza di allineamenti: $\geq$ m.6 per carreggiata $\leq$ a m.7 $\geq$ m.10 per carreggiata > a m.7	$\geq$ Preesistente. In mancanza di allineamenti: $\geq$ m.6 per carreggiata $\leq$ a m.7 $\geq$ m.10 per carreggiata > a m.7
9) Distanza da confini	$\leq$ della preesistente con precisazioni art.2.18	
10) Distanza da pareti finestrate	$\leq$ della preesistente con precisazioni art.2.18	
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come prevede art. 2.25; per A6 ex art.2.27	
12) Piani esecutivi di L.I.	Possibili ovunque con indice terr. 0,8mc/mq e fondiario 1,0mc/mq. • Aree di urbanizzazione in misura >25 m ² /120mc. oltre le strade • Monetizzazione delle aree di urbanizzazione non reperite • Realizzazione o pagamento delle oo.uu. fino ad esaurimento oneri dovuti • Pagamento tassa sul costo di costruzione • Dismissione gratuita di tutte le urbanizzazioni realizzate	
13) Tutela ambientale	Tetti a falde, materiali e forme di tipo tradiz. come prevede art.2.28/B	
14) Parcheggio privato	> 1 m ² /10 m ³ volume residenziale anche in deroga alla normativa urbanistica nei limiti art. 9 L. 122/89;	
15) Verde Privato	> 1 m ² /10 m ³	
16) aree pubbliche per strade, parcheggio e verde	Non previste	$\geq 12,5 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ ex art. 2.25, c.4
16) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relaz. geologica su richiesta UTC.	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area.

- 1- Gli edifici produttivi destinati alle attività agricole e agli edifici accessori, devono presentare l'atto di vincolo ad uso agricolo e rispettare le altre norme previste dall'art. 25 della LR

56/77.

- 2- I locali per il ricovero degli animali non sono consentiti, fatte salve le precisazioni previste in riferimento alla classe E al precedente art.2.17.

ART. 2.33 - AREE CON INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO

Definizione: Aree comprendenti edifici residenziali, sistemate a verde con piantumazioni ornamentali di valore ambientale

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Residenze				Accessori	Rurali	Artigianali	Classe Idoneità Geologica
			Indice cubatura territoriale	Indice cubatura fondiaria	Totale edificato	Abitanti previsti	Esistente	Esistente	Sup. Edificata	
4. Aree con interventi di sola manutenzione e conservazione del verde privato	1	8.568			1.849		1.310			1
	2	5.928			3.715					2
	3	3.373			2.778					2
	4	3.591			1.267		210			1
	5	1.683			828					parte in 1; parte in 2
	6	1.969			2.601		280			1
	7	5.985			1.040					parte in 1; parte in 2
	8	2.040			2.007					1
	9	5.170			2.821		322			1
	10	6.367			4.315		140			1
	11	7.295			5.028		1.987	507		1
	12	3.018			728					2
	13	3.187			2.551					1
	14	1.961			1.655		106			1
	15	1.764			58					2
	16	1.650			876					2
	17 (ex serv. 6)	8.095			0					parte in 1; parte in 2
	Totale	71.644			34.117	148	4.355	507		

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Trasformazione esistente	Ampliamenti > 180 mc. o Nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Tutti gli interventi puntiformi escluso il restauro	Ampliamento >180 mc. o nuova costruzione
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale convenz. ex art. 49, c 5 LR 56/77
3) Destinazioni	Preesistenti o indicate in cartografia	A3, A4, A5, A6, A7, T,
4) Superficie coperta	Incremento una tantum fino a 20 mq, purché < 1/10	≤ 1/10
5) Volume	≤ Preesistente per le dest. in atto. ≤ Preesistente più 20% con max. 180	Fondiario < 0,3 m ³ /m ² Territoriale < 0,25 mc/mq

	m ³ per adeguamento funzionale una tantum per ciascun edificio per le destinaz. previste cartograficamente	
6) Altezze ammesse	Destinazioni A: $H \leq m\ 9,50$ o di altezza preesistente Destinazioni T: $H \leq m\ 4,50$ o di altezza preesistente	
7) Numero dei piani	max 3, +mansarde preesistenti ammesse nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	$\geq$ Preesistente. Eventuali ampliamenti: $\geq m.6$ per carreggiata $\leq a\ m.7$ $\geq m.10$ per carreggiata $> a\ m.7$	$\geq m.6$ per carreggiata $\leq a\ m.7$ $\geq m.10$ per carreggiata $> a\ m.7$
9) Distanza da confini	Edifici A e T: non $< m\ 5,00$ o della preesistente, se inferiore. B.f. fino a confine ex art. 2.10	Edifici A e T: non $< m\ 5,00$. B.f. fino a confine sotto condizioni art. 2.10
10) Distanza da pareti finestrate	Edifici A e T: non $< m\ 10,00$	Edifici A e T: non $< m\ 10,00$
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come prevede art. 2.25; per A6 ex art.2.27	
12) Piani esecutivi di L.I.	Possibili ovunque con indice terr. $< 0,40\ mc./mq.$ e fond. $< 5,0\ mc/mq$	
13) Tutela ambientale	Tetti a falde, materiali e forme di tipo tradiz. come prevede art.2.28/B	
14) Parcheggio privato	$> 1\ m^2/10\ m^3$ volume residenziale anche in deroga alla normativa urbanistica nei limiti art. 9 L. 122/89	
15) Verde Privato	$> 1\ m^2/10\ m^3$	
16) aree pubbliche per strade, parcheggio e verde	Non previste	$\geq 12,5\ m^2/10\ m^3$ ex art. 2.25, c.4
17) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relaz. geologica su richiesta UTC.	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area.

- 1- In queste aree è fatto obbligo di mantenere e migliorare il verde privato esistente: in particolare devono essere conservate le sistemazioni a giardino e gli alberi d'alto fusto. Nel caso che essi dovessero essere abbattuti per vetustà o malattia, dovranno essere contestualmente sostituiti con altri di specie simile.
- 2- E' consentita la posa in opera di costruzioni da giardino a carattere ornamentale o precario quali gazebi, fontane, serre, ecc. e la costruzione di attrezzature sportive esclusivamente scoperte e che non comportino l'abbattimento di alberi; a tali condizioni detti interventi non costituiscono superficie coperta e possono occupare fino a 1/3 dell'area destinata a verde privato.

ART. 2.34 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Definizione: Aree parzialmente edificate con costruzioni recenti di tipo residenziale, ovvero aree parzialmente urbanizzate nelle quali sono previsti nuovi interventi di completamento.

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Residenze				Classe Idoneità Geologica
			Indice cubatura territoriale	Indice cubatura fondiaria	Totale edificato	Abitanti previsti	
5. Aree di completamento residenziale	1	ELIMINATA			0		
	2	ELIMINATA			0		
	3	ELIMINATA			0		
	4	ELIMINATA			0		
	5	2.450	0,7	0,8	1.960	16	1
	6	1.100	0,7	0,8	880	7	2
	7	ELIMINATA			0		
	8	ELIMINATA			0		
	8b	1.560	0,7	0,8	1.248	10	1
	10	ELIMINATA			0		
	11	ELIMINATA					
	12	2.083	0,7	0,8	1.666	14	
		ELIMINATA					
	13	990	0,7	0,8	792	7	1
	14	ELIMINATA					
	15	ELIMINATA			0		
	16	3.060	0,7	0,8	2.448	20	2
	17	980	0,7	0,8	784	7	2
	18	ELIMINATA			0		
	19	1.752	0,7	0,8	1.402	12	1
	20	1.860	0,7	0,8	1.488	12	1
	21	1.435	0,7	0,8	1.148	10	parte in 1; parte in 2
		ELIMINATA					
	23	2.070	0,7	0,8	1.656	14	2
	Totale	19.340			15.472	129	

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Trasformazione esistente	Ampliamenti o nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Tutti escluso il restauro	Tutti escluso il restauro
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale convenz. ex art. 49, c 5 LR 56/77
3) Destinazioni	A3, A4, A5, A6, A7 T	
4) Superficie coperta	< 1/4	
5) Volume	Territoriale $\leq 0,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Fondario $\leq 0,8 \text{ mc/mq}$	
6) Altezze ammesse	Destinazioni A < m 7,0 Destinazioni T < m 4,5	
7) Numero dei piani	max 2 p.f.t. coperti con soletta orizzontale quando siano ad uso anche parzialmente residenziali o abitabile; mansardato è ammesso nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	$\geq 6,00 \text{ m}$ verso strade con carreggiata $\leq 7,00 \text{ m}$ $\geq 10,00 \text{ m}$ verso strade con carreggiata $> 7,00 \text{ m}$	
9) Distanza da confini	Destinazioni A e T $\geq 5,00 \text{ m}$ Bassi fabbricati fino a confine sotto condizione art. 2.18	
10) Distanza da pareti finestrate	Non minore di 10 m	
11) Condizioni edificabilità	Tutte le primarie come prevede art. 2.25; per A6 ex art.2.27	
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti con indice terr. < 0,70 mc/mq e fond. < 0,8 mc/mq	
13) Tutela ambientale	Minimizzare l'impatto ambientale, prevedere schermi verdi, ecc. come art. 2.28	
14) Parcheggio privato	$\geq 1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di volume al netto dei garage. In presenza di A6 almeno il 50% delle aree a parcheggio ad uso pubblico ex art.2.27	
15) Verde Privato	$\geq 1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$	
16) aree pubbliche per strade, parcheggio e verde	Non previste	$\geq 12,5 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ ex art. 2.25, c.4
17) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relaz. geologica su richiesta UTC.	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area.

**ART. 2.35 - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO**

STRALCIATO

ART. 2. 36 – AREE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Definizione: Aree di riordino e completamento delle attività produttive esistenti, con possibilità di ampliamento mediante nuove costruzioni subordinata alla preventiva formazione di un PEC che preveda il soddisfacimento anche dei bisogni pregressi dell'intera proprietà.

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Modalità di intervento			Artigianali			Classe Idoneità Geologica
			Indice copertura territoriale	Indice copertura fondiaria		Sup. Edificab.	Sup. Edificata	Sup. in compl.	
7. Aree artigianali (in-clusa quota a servizi)	1	ELIMINATA							
	2	11.225	PEC	0,33%	0,40	3.742	771	2.971	2
	3	10.281	PEC			3.427	1.973	1.454	2
	4	6.192	PEC			2.064	1.362	702	1
	5	3.565	PEC			1.188	587	601	2
	6	ELIMINATA							
	7	1.638	SINGOLA			546	330	216	1
	Totale	32.901				10.967	5.023	5.944	

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni accessorie
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire previo PEC se esteso all'intera area oppure Convenz. ex art.49 L.R.56 per interventi di completamento su parte dell'area
3) Destinazioni	Come da indic. cartogr. o preesis.	D, T, A7 Esercizi di vicinato fino al 10% Sc
4) Superficie coperta	Preesistente	<1/3 superf. Territoriale <0,40 di Sf netta di strade e servizi artigianali o di piccola industria
5) Volume residenziale di servizio (gli edifici produttivi non sono soggetti a verifica di volume)	Solo se $Slp > 200 mq$ e vincolato alla custodia, entro i seguenti limiti: 1,5mc/mq per i primi 200 mq di Slp produtt. 0,7mc/mq per la sup. eccedente i primi 200mq di Slp produtt. con il limite max. di 500 mc. per unità produttiva subordinato a convenzione se ricavato in ampliamento. <i>Le quantità sono al lordo del volume residenziale esistente</i>	
6) Altezze ammesse	<Preesistente	max 10 metri con più solai utili sovrapp., libera con solaio unico
7) Numero dei piani	Preesistente	max 2 solai utili f.t. sovrapposti

8) Distanza da strade	>Preesistenti	minimo 10 m per tutti gli edifici
9) Distanza confini	>Preesistente	minimo 5 m per tutti gli edifici salvo bassi fabbricati fino a confine come da art.2.10
10) Distanza da pareti finestrate	>Preesistente	minimo 10 m per tutti gli edifici
11) Condizioni edificabilità	Senza cambi di destinazione: preesistente, altrimenti come per ampliamenti	Tutte le primarie + OO.UU con condizioni previste art.2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti su iniziativa dei Privati	
13) Tutela ambientale	ridurre al minimo impatto ambientale come da art. 2.28	
14) Parcheggio privato	D> 5% della superficie fondiaria, C ex art.2.28	
14 bis) Parcheggio pubblico (fuori recinzione, dismesso o assogg. a uso pubblico con convenzione)	Richiesto in caso di PEC in rapporto all'intera S territoriale Destin. D > 5% della S territoriale Destin. C ex art.2.28 Destin. A : $\geq 12,5 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$	
15) Verde Privato	>5% della superficie fondiaria	
15 bis) Verde pubblico	Richiesto in caso di PEC in rapporto all'intera S territoriale >5% della sup. fond.. anche in area a servizi adiacenti o monetizz	
16) Condizioni particolari	Sul perimetro dell'area non si applica l'art.2.10 (bassi fabbricati a confine)	
17) Classe idoneità urbanistica.	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico	classe IIIb: relaz. geologica tecnica per aumento c. antropico classe IIIa dotata di indici, ma inedificabile
17) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relaz. geologica su richiesta UTC.	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area.

ART. 2.37 – AREE AGRICOLE

Definizione: Aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e alla costruzione delle relative attrezzature, inclusi i locali destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati.

In essi gli interventi si attuano secondo le modalità e vincoli previsti dalla LR 56/77 art. 25 e dalle seguenti norme:

Elenco e consistenza

Tipo Area	Subarea	Superficie	Residenze				Accessori	Rurali	Classe Idoneità Geologica
			Indice cubatura territoriale	Indice cubatura fondiaria	Totale edificato	Abitanti previsti	Esistente	Esistente	
9. Aree agricole	Totale	12.014.833			8.640	31	27.600	9.415	parte in 1; parte in 2; parte in 3a

NB - I valori effettivi di superficie e volume esistenti dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo edificatorio

Sintesi normativa

	Conservazione esistente e recupero edifici abbandonati	Ampliamenti > 180 mc. o nuove costruzioni, esclusivamente ad uso agricolo
1) Tipo di intervento consentito	Manutenz. o ristrutturaz. edilizia	Ampliamenti o nuove costruzioni
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale convenz ex art. 49, c 5 LR 56/77
3) Destinazioni	A1, A5, A6, T, E	Esclusivamente agricole di tipo E
4) Superficie coperta	Preesistente + event. garage pertin.	1/4 superficie fondiaria
5) Volume	A: preesistente + 180 m ³ una tantum per adeguam. igienico T preesistente o garage pertinenziale fino a 1 m ² /10 m ³ u	Solo per E1 vol. 0,001–0,005 secondo art. 25 LR 56/77, con max m ³ 1500. Le altre destinazioni E non sono soggette a verifica
6) Altezze ammesse	Preesistente + 1,0 max	≤ 6,50
7) Numero dei piani	max 2 piani f.t., mansarde ammesse nei limiti art. 2.19 e 2.21	
8) Distanza da strade	>10 m vicinali; >20 m comun.; >20 m provin.; E5 sempre ≥ 25 m.	
9) Distanza da confini	Preesistente o ≥ 5 m <i>bassi fabbricati a confine ex art.2.10</i>	per E1, E3, E4 ≥ 5 m; E2, E6 ≥ 10m. E5 ≥ 25 m. <i>Bassi fabbricati a confine ex art.2.10</i>
10) Distanza da pareti finestrate	≥ 10 m ≥ 5 m per bassi fabbricati	≥ 10 m

10 bis) distanze da fabbricati		≥ 10 m tra E1, e altri fabbr. ≥ 25 m. tra E1 ed E5 > 200 m tra E2 intensivi e edifici di altra proprietà o zone edif.
11) Condizioni edificabilità	Acqua potabile; smaltimento liquami secondo LR 13/90	
12) Piani esecutivi di L.I.	-	
13) Tutela ambientale	Tetti a falde, materiale e forma di tipo tradizionale come da art. 2.28	
14) Parcheggio privato	1 m ² /10 m ³ vol. residenziale	
15) Verde Privato	-	
16) Condizioni particolari	E' consentito il trasferimento di cubatura solo dai Comuni contermini. E' consentito l'agriturismo secondo le norme vigenti.	
17) Condizioni aggiuntive per fabbricati produttivi A6 o D situati in area impropria.	Ristrutturazione e ampliamento massimo 100 m² per adeguamento igienico funzionale purché S. coperta <1/3 della S. fondiaria Altri parametri come sopra. Parcheggi ex art.2.27	
16) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area. Classe 3a : aree inedificate con divieto di costruzioni ex novo	

1. Gli interventi di ristrutturazione e recupero dei volumi agricoli esistenti ed abbandonati possono essere richiesti da chiunque abbia titolo, anche con destinazioni diverse dalle originarie, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio. Sono ammesse le destinazioni residenziali di tipo A1, A5 e A6 con i relativi accessori di tipo T, nel rispetto delle norme richiamate nella colonna n.2
2. Ai fini della richiesta di interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici di tipo agricolo in base ai parametri di area e alle norme edilizie della colonna 3, i proprietari e gli aventi titolo in genere sono equiparati agli agricoltori a titolo principale, *con dimensionamento proporzionale alle esigenze della azienda agricola singola o associata interessata o comunque configurabile come attività agricola ai sensi dell'art.2135 del codice Civile*, fatte salve le limitazioni previste al 3° comma dell'art.25 della L.R.56/77 per l'edificazione delle abitazioni rurali.
3. La costruzione di edifici agricoli isolati, incluse tettoie e bassi fabbricati, non è consentita se non per comprovate esigenze di ricovero dei mezzi e dei prodotti del fondo e comunque in misura non eccedente 1/20 della somma delle superfici fondiarie che costituiscono l'azienda agricola.
4. La costruzione di infrastrutture di cui al punto g) del 2° comma dell'art.25 della LR.56/77 deve rispettare il rapporto di superficie del punto precedente ed il rilascio della concessione è subordinato alla dimostrazione della necessità di lavorare o trasformare prodotti di prevalente produzione aziendale.
5. E' tassativamente vietata la costruzione di edifici impropri.
6. Le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo, limitatamente alle parti con altezza esterna minore di m.3,00 non concorrono alla superficie coperta e alla verifica dei

parametri edilizi e delle distanze.

7. Gli edifici ad uso residenza rurale, che ricadano all'interno delle fasce definite ai sensi dell'artt.27 della LR.56/77 sono autorizzati ad aumenti non superiori del 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare; se l'azienda ha cessato l'attività si applica la norma più restrittiva tra la presente e quella prevista al punto 5 della tabella.

ART. 2.38 - AREE PER SERVIZI

Definizione: Aree nelle quali è prevista la realizzazione di servizi sociali e di attrezzature di uso pubblico. Una quota fino al 30% del totale delle aree specificamente destinate a servizi potrà essere utilizzata direttamente dai privati per la costruzione di servizi da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione.

Elenco e consistenza

Vedi tav. 20-3: Tabella Riassuntiva

Sintesi normativa

1) Soggetto attuatore	Privato assoggettato ad uso pubblico mediante convenzione	Ente Pubblico
2) Modalità	PEC	Progetto Esecutivo
3) Destinazioni	Come da cartografia salvo modifiche da definirsi in convenzione	Come da cartografia salvo modifiche da definirsi in progetto esecutivo
4) Superficie coperta	$\leq 1/3$ della Sf	Secondo progetto
5) Volume	$\leq 1,5$ mc/mq della Sf	Secondo progetto
6) Altezze ammesse	$\leq 9,50$ m.	Secondo progetto
7) Numero dei piani	max 3 p.f.t. coperti con soletta orizzontale quando siano ad uso anche parzialmente residenziali o abitabile; mansardato è ammesso nei limiti art. 2.19 e 2.21	Secondo progetto
8) Distanza da strade	$\geq$ preesistente per le ristrutturazioni oppure $\geq 6,00$ m verso strade con carr. fino a 7,00 m $\geq 10,00$ m verso strade con carreggiata $> 7,00$ m	Secondo progetto
9) Distanza dai confini	$\geq$ preesistente per le ristrutturazioni oppure Edifici principali $> 1/2$ h con minimo 5,00 m Bassi fabbricati fino a confine secondo art. 2.10	Secondo progetto, fatto salvo codice civile
10) Distanza dai pareti finestrate	$>$ preesistente per le ristrutturazioni oppure Edifici principali $> h$ edificio Bassi fabbricati $\geq 5,00$ m	Secondo progetto, fatto salvo codice civile
11) Condizioni edificabilità	PEC	Tutte le primarie ex art. 2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	-	
13) Tutela ambientale	-	
14) Parcheggio privato	Da definirsi secondo standards relativi al servizio offerto	
15) Verde Privato	Da definirsi secondo standards relativi al servizio offerto	

17) Classe idoneità geologica	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : minimizzare le condizioni di rischio, sistemare area, relaz. geologica su richiesta UTC.	Norme generali previste dall'art. 2.15, comma 4 . Inoltre: Classe 1 : nessuna limitazione Classe 2 : obbligo di relaz. geologica per minimizzare le condizioni di rischio e sistemare area.
-------------------------------	---	---

N.B. Si ricorda che le aree a servizi nn.1, 2, 4, 5, 8 sono soggette alla normativa prevista all'art. 2.29 per le aree d'interesse storico ambientale.

ART. 2.39 - AREE PER DISCARICHE

STRALCIATO

PARTE TERZA

NORME FINALI

ART. 3.1 – NORMA DI PREVALENZA

STRALCIATA

ART. 3.2 – EDIFICI OGGETTO DI CONDONI

Gli edifici oggetto di condoni che non abbiano comportato aumenti di superficie coperta o volume sono equiparati agli edifici regolarmente esistenti senza alcuna limitazione.

Gli edifici che abbiano costituito od ampliato la loro superficie coperta o il loro volume attraverso interventi di condono edilizio s'intendono automaticamente inseriti sulle cartografia di PRG, e sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) Interventi sull'esistente attuati non in base all'applicazione di indici volumetrici o di superficie, con esclusione degli edifici siti in area agricola o montana. Gli edifici condonati sono equiparati agli altri edifici ma non possono usufruire di eventuali aumenti unatantum, che s'intendono già attuati con l'intervento condonato.
- 2) Interventi sull'edificio condonato attuati in base all'applicazione di indici volumetrici o di superficie, edifici in area agricola e in area montana:
 - a) l'edificio condonato risulta già a norma delle previsioni di PRG o lo diventa per effetto dell'intervento richiesto: nessuna limitazione
 - b) l'edificio condonato risulta in contrasto con le previsioni di PRG: sono consentiti gli interventi manutenzione e ristrutturazione edilizia, anche rivolti a migliorare sostanzialmente la qualità edilizia e la fruibilità del manufatto a condizione che siano mantenute la posizione del fabbricato e la destinazione d'uso in atto, non siano in alcun modo aumentati volume, superficie coperta e altezza massima dell'edificio o della parte di edificio condonato.
- 3) Gli interventi per i quali è stato richiesto condono ma per i quali manca ancora il rilascio della concessione in sanatoria, non possono essere oggetto d'interventi eccedenti la manutenzione ordinaria fino a quando la pratica di condono non sia formalmente definita.

ART. 3.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE: DEFINIZIONI

- 1 - EDIFICIO UNI-BIFAMILIARE: Edificio comprendente non più di una o due unità alloggio.
- 2 - EDIFICIO PLURIFAMILIARE: Edificio composto da due o più unità alloggio, provvisti ciascuno di ingresso proprio ma disimpegnati tutti da una sola entrata principale, da scale ed ascensori comuni.
- 3 - FABBRICAZIONE CHIUSA: Edificio costituito da un poligono limitato da strade o spazi pubblici o privati, che circoscrive uno spazio interno verso il quale si affacciano i locali abilitati.
- 4 - FABBRICAZIONE APERTA: Edificio con spazi interni racchiusi dalla costruzione su non più di due lati. La fabbricazione a schiera continua viene considerata come particolare tipo di fabbricazione aperta.
- 5 - FABBRICAZIONE ISOLATA: Case ben separate una dall'altra, architettonicamente risolte su tutte le fronti; il rapporto tra larghezza e lunghezza del corpo di fabbrica è di norma inferiore ad 1/3 e la lunghezza massima inferiore a m 32,00. Possono tuttavia superare tale lunghezza i fabbricati rurali e a destinazione speciale (alberghi, istituti, ospedali, ecc.)