

Il Progettista

Dott. Arch. Salvatore Mancuso

**Il Responsabile del
Servizio Urbanistico**

Il Sindaco

**Il Segretario
Comunale**

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA



**COMUNE DI
INVORIO**

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

VARIANTE 1996

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 24 DEL 08.06.1999
DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21.02.2000 N° 15-29389

VARIANTE PARZIALE 2001

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 52 DEL 07.11.2001
DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 594 DEL 02.08.2001

VARIANTE PARZIALE 2005

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 48 DEL 19.12.2005
DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 658 DEL 15.12.2005

VARIANTE PARZIALE 2008

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 20 DEL 09.06.2008
DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 152 DEL 24.04.2008

VARIANTE PARZIALE 2009

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 25 DEL 04.05.2010
DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 139 DEL 20/04/2010

VARIANTE PARZIALE 2003

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 18 DEL 30.06.2003
DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 655 DEL 02.10.2003

VARIANTE PARZIALE 2007

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 3 DEL 18.03.2008
DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 28 DEL 31.01.2008

VARIANTE PARZIALE 2008 bis

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 40 DEL 30.09.2008
DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N° 281 DEL 17.07.2008

AGGIORNAMENTO VARIANTE PARZIALE 2016

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 5 DEL 30/01/2018
DECRETO PRESIDENTE DELLA PROVINCIA N°147. DEL 11/10/2017

N.T.A.

NELL'EDIZIONE DELLE PRESENTI N.T.A. LE PORZIONI DI TESTO SCRITTE IN *corsivo inclinato* COSTITUISCONO LE INTEGRAZIONI E/O MODIFICHE APPORTATE AGLI ARTICOLI IN CONSEGUENZA ALLE VARIANTI PARZIALI 2009 e 2016.

INDICE

	pag.
TITOLO I° - NORME GENERALI	
Capitolo 1° - Aspetti generali del Piano	7
ART. 1.1.1 Finalità	7
ART. 1.1.2 Elaborati del P.R.G.C.	7
ART. 1.1.3 Applicazione del P.R.G.C.	8
Capitolo 2° - Parametri e definizioni	9
ART. 1.2.1 Parametri urbanistici	9
ART. 1.2.2 Parametri edilizi	9
ART. 1.2.3 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	15
ART. 1.2.4 Definizioni generali	16
TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	
Capitolo 1° - Classificazione dei tipi di intervento di carattere edilizio.	18
ART. 2.1.1 Norme generali	18
ART. 2.1.2 Manutenzione Ordinaria	21
ART. 2.1.3 Manutenzione straordinaria	22
ART. 2.1.4 Restauro e risanamento conservativo	23
ART. 2.1.5 Ristrutturazione edilizia	27
ART. 2.1.6 Demolizione senza ricostruzione	30
ART. 2.1.7 Demolizione con ricostruzione	30
ART. 2.1.8 Ampliamento e/o sopraelevazione	31
ART. 2.1.9 Nuova edificazione	31
ART. 2.1.10 Nuova costruzione di edifici residenziali	32
ART. 2.1.11 Nuova costruzione di edifici produttivi-terziari-ricettivi	32
ART. 2.1.12 Nuova costruzione di fabbricati accessori alla resid. -autorimesse	32
Capitolo 2° - Classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico.	36
ART. 2.2.1 Norme generali	36
ART. 2.2.2 Ristrutturazione urbanistica	36
ART. 2.2.3 Completamento urbanistico	36
ART. 2.2.4 Nuovo Impianto urbanistico	37
ART. 2.2.5 Restauro paesistico	37
Capitolo 3° - Destinazione d'uso - classificazione degli interventi che prevedono la modifica d'uso.	38
ART. 2.3.1 Destinazione d'uso degli edifici	38
ART. 2.3.2 Mutamento destinazione d'uso degli edifici	38
	pag.

Capitolo 4° - Sistemazione del suolo	40
ART. 2.4.1 Sistemazione del suolo	40
ART. 2.4.2 Modifica di destinazione d'uso del suolo	40
ART. 2.4.3 Decoro ambientale	40
ART. 2.4.4 Coltivazione di cave	41
ART. 2.4.5 Recinzioni	41
ART. 2.4.6 Muri di contenimento	43
ART. 2.4.7 Parcheggi privati	43
ART. 2.4.8 Parcheggi pubblici di uso pubblico	44
ART. 2.4.9 Serre	45

TITOLO III° - USI DEL SUOLO

Capitolo 1° - Definizioni	49
ART. 3.1.1 Destinazione d'uso del suolo	49

Capitolo 2° - Usi pubblici	51
ART. 3.2.1 Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	51
ART. 3.2.2 Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali	52
ART. 3.2.3 Aree per attrezzature al servizio degli insediam. produttivi	52
ART. 3.2.4 Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali	53
ART. 3.2.5 Aree per attrezzature al servizio degli impianti ricettivi e per il tempo libero	53
ART. 3.2.6 Aree a servizio degli impianti urbani	54
ART. 3.2.7 Viabilità - rete stradale	54

Capitolo 3° - Usi residenziali	57
ART. 3.3.1 Norme generali per le aree a destinaz.prevalent.resid.	57
ART. 3.3.2 Nuclei urbani originari (A)	58
ART. 3.3.3 Aree residenziali sature (B)	63
ART. 3.3.4 Aree residenziali di completamento (C)	65
ART. 3.3.5 Aree residenziale per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)	69
ART. 3.3.6 omissis - ristrutturazione urbanistica	69
ART. 3.3.7 omissis - Aree programma	69
ART. 3.3.8 Aree residenziali in parco privato	69
ART. 3.3.9 Edifici residenziali in zona agricola	70
ART. 3.3.10 Aree residenziali di nuova edificazione sottoposte a pianificazione esecutiva (P.E.C.)	71
ART. 3.3.11 Cascine	76

Capitolo 4° - Uso produttivo	79
ART. 3.4.1 Norme generali relative alle aree a destinaz.produttiva	79
ART. 3.4.2 Aree Industr. ed artigianli esistenti e di completamento	80
ART. 3.4.3 Piano per insediamenti produttivi - P.I.P.	83

pag.

Capitolo 5° - Uso commerciale	85
ART. 3.5.1 Norme generali per le aree commerciali	85
ART. 3.5.2 Aree commerciali esistenti e di completamento e di nuovo impianto	85
Capitolo 6° - Usi direzionali	87
ART. 3.6.1 Norme generali per le attività direzionali	87
Capitolo 7° - Usi ricettivi e ricreativi	88
ART. 3.7.1 Norme generali per impianti ricettivi e ricreativi	88
ART. 3.7.2 Aree per impianti del tempo libero esistenti e di completamento (P.I.T.L.1, P.I.T.L.3)	88
Capitolo 8° - Usi agricoli	91
ART. 3.8.1 Aree agricole (E1) - Norme generali	91
ART. 3.8.2 Aree agricole interne (E2)	95
ART. 3.8.3 Aree per impianti floro-vivaistici	96
ART. 3.8.4 Attrezzature ed impianti zootecnici	97
ART.3.8.5 Zone boscate (E3)	97
Capitolo 9° - Usi impropri	100
ART. 3.9.1 Edifici ed attività ubicate in aree improprie	100
TITOLO IV° - SALVAGUARDIA E TUTELA	
Capitolo 1° - Indicazioni generali	101
ART. 4.1.1 Indicazioni generali	101
Capitolo 2° - Salvaguardia ambientale	101
ART. 4.2.1 Aree di tutela e salvaguardia ambientale	101
Capitolo 3° - Fasce di rispetto	103
ART. 4.3.1 Fasce di rispetto da opere di captazione acqua potabile	103
ART. 4.3.2 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua	104
ART. 4.3.3 Fasce di rispetto cimiteriali	104
ART. 4.3.4 Fasce di rispetto stradale	104
ART. 4.3.5 Fasce di rispetto dei gasodotti	105
ART. 4.3.6 Fasce di rispetto di elettrodotti	105
ART. 4.3.7 Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione	106
ART. 4.3.8 Fascia di rispetto dalle pubbliche discariche	106
ART. 4.3.9 Fascia di rispetto antenne telefonia mobile	106
ART. 4.3.10 <i>Corridoio di connessione ecologica</i>	107

Capitolo 4° - Vincolo idrogeologico	108
ART. 4.4.1 Aree soggette a vincolo idrogeologico	108
ART. 4.4.2 Vincoli di natura geologica	109

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO **pag.**

Capitolo 1° - Strumenti di attuazione del piano	110
ART. 5.1.1 Modalità	110
ART. 5.1.2 Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	110
ART. 5.1.3 Intervento edilizio diretto	115
Capitolo 2° - Disposizioni finali - Norme transitorie	116
ART. 5.2.1 Deroghe	116
ART. 5.2.2 Varianti	116
ART. 5.2.3 Richiami a disposizioni di legge	116

SCHEDE TECNICHE

- 1) **Ampliamento di edificio inserito in una cortina**
- 2) **Ampliam. di edif. costituente testata di una cortina edilizia**
- 3) **Ampliam. di edificio isolato con tipologia ediliz.tradizionale**
- 4) **Interventi di sostituzione edilizia**
- 5) **Visuale libero-esemplificazioni**
- 6) **Recinzioni-casi particolari per strade collinari o su pendio**
- 7) **Muri di contenimento a gradoni**
- 8) **Criteri costruttivi per ricoveri attrezzi agricoli**
- 9) **Criteri costruttivi per la realizzazione di autorimesse isolate**
- 10) **Criteri per la chiusura di loggiati con pareti in vetro**
- 11) **Criteri indicativi d'fci composizione per le bucatore di facciata**
- 12) **Elementi costruttivi legati alla tradizione locale:balconi**
- 13) **Coperture: tipi ammessi**
- 14) **Dettagli costruttivi delle coperture legati alla tradiz.locale**
- 15) **Tabella di rilievo per edifici esistenti nei nuclei urbani originari**
- 16) **Strade e viottoli in terra stabilizzata**

TITOLO I° - NORME GENERALI

CAPITOLO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

ART. 1.1.1 - Finalità

1. Il Comune di Inverio, mediante il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), esercita la propria competenza in materia di pianificazione e gestione del territorio, con riferimento alle Leggi: n. 1150 del 17/08/42 e s.m.i., n. 10 del 28/01/77 e n. 56 del 5/12/77 e s.m.i.

2. Il P.R.G.C. al fine di soddisfare le esigenze sociali della comunità e in relazione alla citata Legge Regionale 56/77 smi, art. 11, si pone i seguenti obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi;
- b) il recupero del patrimonio edilizio esistente sia di valore storico-artistico ed ambientale sia di valore documentario;
- c) la difesa attiva del patrimonio agricolo;
- d) la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali secondo le indicazioni del Piano Territoriale;
- e) il completamento e la riqualificazione dei tessuti edilizi urbani marginali (zone C) di recente formazione;
- f) la riqualificazione dei nuclei isolati (cascine);
- g) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche.

ART. 1.1.2 - Elaborati del P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

A) NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMATIVE

B) ELABORATI CARTOGRAFICI DI PROGETTO

C) RELAZIONE GENERALE

D) INDAGINE GEOLOGICA.

2. Gli elaborati Cartografici di P.R.G.C. contengono le previsioni in ordine al raggiungimento degli obiettivi di cui al 2° comma del precedente articolo, definendole topograficamente ed indicando puntualmente, su cartografie a varie scale, l'uso del suolo, gli interventi ammessi, i vincoli di salvaguardia e tutela operanti sul territorio comunale.

3. Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) definiscono normativamente i contenuti delle previsioni e precisano le modalità di attuazione del P.R.G.C. stesso.

4. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle Norme Tecniche di Attuazione di cui ai due precedenti comma, si deve basare sui seguenti criteri interpretativi:

a) in caso di discordanza tra elaborati grafici a diversa scala, fa fede l'elaborato cartografico a scala più dettagliate;

b) che in caso di contrasto tra normative e prescrizioni di P.R.G.C., contenute nelle N.T.A. e derivate da leggi regionali o nazionali, queste ultime prevalgono (rif. Legge 62/53);

c) che l'introduzione di disposizioni normative, nazionali e regionali, successive alla adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., adegua automaticamente le presenti N.T.A.

d) in caso di discordanza tra i dati planivolumetrici contenuti nelle Schede Normative facenti parte quale allegato delle presenti N.T.A., e lo stato di fatto ottenuto attraverso calcoli analitici effettuati in conformità alla presente normativa, farà testo lo stato di fatto analiticamente calcolato.

Per quanto riguarda gli Indici Urbanistici di Piano sono da ritenersi prescrittivi.

5) Le cartografie di P.R.G.C. sono aggiornate al 31/12/1995.

ART. 1.1.3 - Applicazione del P.R.G.C.

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal P.R.G. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, o comunque subordinata a concessione o autorizzazione edilizia, sono regolate dalle leggi vigenti, dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G. e, per quanto non in contrasto con esse, dalle norme del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Su tutto il territorio comunale, qualora siano installati impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, con produzione superiore a 20 kw, l'intervento, assentibile con P.C. ovvero con D.I.A., sarà soggetto a convenzionamento con il Comune, al fine di tutelare e salvaguardare il territorio e limitare l'impatto ambientale.

CAPITOLO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI

ART. 1.2.1 - Parametri Urbanistici

1. Superficie territoriale (St)

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

2. Superficie fondiaria (Sf)

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

3. Indice di densità territoriale (m^3/m^2) (It)

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

4. Indice di densità fondiaria (m^3/m^2) (If)

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

5. Indice di utilizzazione territoriale (m^2/m^2) (Ut)

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

6. Indice di utilizzazione fondiaria (m^2/m^2) = (Uf)

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

ART. 1.2.2 - Parametri edilizi

1. Superficie coperta (m^2) = Sc

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m^2), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le

tettoie, le logge, i box window, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

Sono escluse dal computo della superficie coperta le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda ed a condizione che le relative coperture piane siano ricoperte con manto erboso e raccordate al terreno circostante.

2. Rapporto di copertura (%) = Rc

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

3. Superficie utile lorda di un edificio (m^2) = Sul

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (m^2), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

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

sono escluse le superfici relative:

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

3bis. Superficie utile netta di un edificio (m^2) = Sun

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (m^2), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dal punto 3, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

4. Altezza di un edificio (m) = H

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del successivo punto 4bis.

4bis. Altezza dei fronti di un edificio (m) = H_f

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto 3), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

5. Linea di spiccatto

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

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

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

5bis. Numero dei piani di un edificio (N_p)

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

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

6. Volume di un edificio (m^3) = V

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m^3), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in assenza l'estradosso della superficie di copertura. L'altezza convenzionale di interpiano, per gli edifici residenziali, è stabilita in m. 3,00.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio abitabile o agibile (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi.

Ai fini della verifica del rispetto degli indici volumetrici del P.R.G. sono esclusi dal computo del volume:

a) i piani interrati quando non costituiscono Superficie Utile Lorda.

Sono compresi invece nel computo del volume:

b) i piani interrati destinati a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua di persone, e quelli annessi alla residenza qualora costituiscano Sul;

c) i piani interrati destinati ad usi annessi alla residenza e che non costituiscono Sul qualora l'intradosso del solaio di copertura sia mediamente superiore a m 1 di altezza, in questo caso il computo è limitato alla quota parte di volume fuori terra;

- d) i sottotetti, anche non abitabili ma di altezza media uguale o superiore a m 2,00 e rapporto di aeroilluminazione diretta pari o superiore a 1/8, che siano utilizzabili per funzioni accessorie alla residenza;
- e) sono considerati volumi i casseri, quali organismi edilizi esistenti alla data di adozione del Piano che costituiscono Sul;
- h) qualora all'interno dei sottotetti non costituenti, nella loro estensione globale, Sul sia identificabile una porzione di superficie di almeno 15 m² che, per accessibilità, per configurazione geometrica, altezza media interpiano, possibilità di aeroilluminazione diretta, abbia i requisiti dell'abitabilità, o più semplicemente di agibilità per funzioni accessorie alla residenza la porzione di volumetria da tale superficie definita (secondo i criteri del presente articolo) va compresa nel computo del volume ai fini del rispetto degli indici volumetrici di piano.

7. Distanza di un edificio dai confini (m) = Dc

La distanza di un edificio dal confine, misurata in metri (m), è la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà.

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

Per tutte le nuove costruzioni esterne al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione e delle Aree residenziali sature (zone B) per le quali valgono le norme del Codice Civile, dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00; tale distanza dovrà essere osservata anche dai confini di area omogenea; minori distanze comportano la stipula di convenzioni registrate tra i confinanti.

Nel caso di edifici posti a meno di m 5,00 dai confini, per i quali è consentito sopralzare, la Sopraelevazione deve realizzarsi all'interno del perimetro del fabbricato esistente nel rispetto della distanza minima prescritta, di cui al successivo punto 8.

E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze inferiori a m 5,00 dai confini, con l'esclusione di nuove aperture su tali fronti.

8. Costruzioni in aderenza o sul confine (m.)

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile è ammessa la costruzione in aderenza:

- a) quando preesiste a confine parete o porzione di parete non finestrata e comunque all'interno della sagoma di tale parete;
- b) quando venga presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzarsi in aderenza;
- c) quando sia stipulata una convenzione, regolarmente trascritta e registrata, tra i proprietari confinanti; nel caso in cui le edificazioni in aderenza non avvenissero contestualmente;
- d) quando la costruzione sia destinata ad usi accessori alla residenza, con altezza max di m 3,00 per copertura inclinata in laterizio e con le prescrizioni di cui all'art. 2.

2.1.2 N.T.A., fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute.

9. Distanza dai cigli stradali (m.) = D_s

La distanza di un edificio dal ciglio stradale, misurata in metri (m), è la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilievo o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (Art. 3 del D.L. 285 del 30-04-92 e s.m.i.)

Vengono inoltre qui richiamati i contenuti dell'art. 1 del regolamento del D.P.R. n° 147 del 26-04-93.

10. Distanza di un edificio dagli altri edifici (m) = D

La distanza di un edificio da un'altro edificio, misurata in metri (m), è la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione.

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

Nei nuclei di Antica Formazione le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

In tutte le altre aree è prescritta la distanza minima, al fine del rispetto della visuale libera tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso in cui entrambe le pareti non comprendano finestre di vani abitabili, ovvero comprendano solamente luci, senza affaccio diretto, di vani non abitabili e di servizi igienici, sono ammesse distanze inferiori a m 10,00 fatte salve le prescrizioni inderogabili di cui al Codice Civile, Sez. VI, art. 873 e sgg.

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione, nel caso di edifici antistanti con pareti finestrate preesistenti, occorre mantenere il rispetto vicendevole dell'arretramento a m 10,00 dalle suddette pareti finestrate.

Negli interventi di Sopraelevazione vicendevoles è ammesso il mantenimento della distanza esistente, purchè l'altezza dell'edificio (H) comprensiva del sopralzo non risulti superiore a m 10,00.

E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di m 10,00 da edifici antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.

11. Distanza minima dai corsi d'acqua (m) = Dca

La distanza minima di un edificio da un corso d'acqua, misurata in metri (m), è la distanza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite della fascia di rispetto di un corso d'acqua.

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

12. Visuale libera

E' la distanza libera rispetto ad ogni parete fenestrata di locali abitabili, la norma è valida anche quando, di due edifici prospettanti, uno solo presenti una parete fenestrata. (Vedi schede tecniche allegate alle presenti N.T.A.)

ART. 1.2.3 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le misure della densità territoriale (It) e fondiaria (If), dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf), della superficie utile lorda (Sul), del rapporto di copertura (Rc) dell'altezza (H) sono da intendere come misure massime ammesse; quelle delle distanze dalle strade (Ds), dai confini (Dc) e dagli altri edifici (D), e dai corsi d'acqua (Dca) sono da intendere come misure minime prescritte.

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi e l'utilizzazione di un volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", escludono ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate; tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà effettuati dopo l'adozione della presente variante di Piano.

Le superfici di aree ed i volumi di edifici che, nei casi di ampliamento o di nuova costruzione, esauriscono le rispettive potenzialità edificatorie vanno trascritti nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

Quando nelle norme viene fatto riferimento a superfici e volumetrie esistenti, ad esempio in relazione alla possibilità di ampliamenti, per esistente va inteso lo stato di fatto degli edifici alla data di adozione della presente Variante.

ART. 1.2.4 - Definizioni generali

1. Unità immobiliare

- è la parte di una costruzione o la sua totalità in cui si svolge compiutamente ed autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.); è dotata di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico oppure da uno spazio privato di uso comune (androne, portile, scala ecc.).

2. Unità locale

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

3. Unità Edilizia

E' costituita dal singolo edificio e dall'area libera funzionalmente aggregata; può essere formata da una o più unità immobiliari.

4. Abitanti insediabili: E' il valore riferito agli abitanti teorici insediabili nelle aree con destinazione residenziale, attribuendo ad ogni area omogenea un valore volumetrico massimo realizzabile in relazione alle capacità insediative previste dal PRGC.

5. Ambito Normativo: Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificata nelle tavole di PRGC, in cui vigono particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento, sui relativi parametri qualitativi e quantitativi di edificabilità, sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

6. Area urbanizzata

Area sulla quale il P.R.G.C. consente l'edificazione. Tale area deve almeno essere dotata delle seguenti opere di Urbanizzazione:

- a) sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianti di distribuzione idrica;
- c) impianti di distribuzione di energia elettrica;
- d) impianto di fognatura esistenti.

7. Edifici esistenti costituenti volume: sono quelle costruzioni chiuse per almeno il 50% del loro perimetro che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante su fondazione, con struttura di tetto e relativo manto di copertura.

8. Locale accessorio: sono quei locali, non aventi le caratteristiche di abitabilità, ma agibili con destinazione di accessorio di un edificio ad uso residenziale, produttivo e per servizi.

9. Parete finestrata

Si intende il prospetto di un edificio caratterizzato dalla presenza di aperture (vedute) che permettono la visibilità e l'affaccio diretti verso l'esterno.

10. Perimetro di un edificio

Sagoma edificio e perimetro edificio: si intende per sagoma dell'edificio la linea continua che lo delimita con la precisazione che sbalzi, rientri e balconi sulle pareti di perimetro sono influenti ai fini della sua delimitazione.

11. Volumi tecnici

Quei volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a parti di impianti tecnici non ricavabili all'interno del corpo di fabbrica dell'edificio (tale impossibilità deve essere dimostrata attraverso specifica relazione tecnica).

12. Posto auto

Superficie destinata a parcheggio pari a 10 m² realizzati attraverso la definizione di un'area avente dimensioni m 2 x 5 oppure 2,5 x 4.

13. Confine Stradale (punto 10 art.3 del D.L. 285/92)

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilievo o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

TITOLO II° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

CAPITOLO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1 - Norme Generali

1. I vari tipi di intervento classificati negli articoli che seguono trovano la loro ammissibilità, per ogni area del piano e/o per ogni singolo edificio, nel successivo Titolo III°.

2. I tipi di intervento sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi consentiti e vanno dall'episodico al sistematico, pertanto le opere e i lavori relativi ad ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente detto, quelli del tipo precedente ad eccezione per gli edifici soggetti al restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.

3. Tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della legislazione vigente in riferimento a:

- a) prescrizioni igienico sanitarie
- b) prescrizioni antincendio
- c) prescrizioni antinfortunistica
- d) prescrizioni per la sicurezza degli impianti
- e) il superamento delle barriere architettoniche
- f) il contenimento dei consumi energetici.

In particolare gli interventi di recupero degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione debbono essere realizzati secondo le indicazioni del "Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria" di cui alla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007 e s.m.i. ed in conformità con il Programma Energetico Provinciale.

Per quanto possibile l'impianto urbanistico, l'orientamento degli edifici e la progettazione architettonica devono fare riferimento ai criteri di sostenibilità energetica ed ambientale (prendendo spunto dalle linee guida per la bioedilizia ufficialmente riconosciute con riferimento al protocollo di Itaca) con scelte che tendano:

- a) alla ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale;*
- b) a favorire l'impiego di materiali di recupero e/o riciclabili;*
- c) a ridurre i consumi di acqua potabile anche attraverso il recupero, in apposite vasche di accumulo, delle acque meteoriche per servizi igienici e irrigazione delle aree verdi;*

A puro titolo orientativo di seguito sono indicati i criteri di dimensionamento delle vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:

- servizi igienici (alimentazione cassette di scarico WC) con vasca di volume:*

$$V = S.l.p./40 \text{ mq per abitante} \times 60 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$$

- irrigazione delle aree verdi, con vasca di volume:

$$V = 0,8 \text{ l/mq./giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$$

d) a evitare l'impiego di combustibili fossili prevedendo l'utilizzo di combustibili da biomassa o da energia rinnovabile;

e) a prevedere, in presenza di più nuclei abitativi, la dotazione di impianti termici centralizzati, in grado di consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni unità abitativa;

Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazio pubblico.

L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici, inseriti nella pendenza della falda e/o occultati in copertura.

Nelle aree libere non edificate debbono essere conservate e valorizzate le preesistenze verdi.

A tutela delle acque superficiali e sotterranee, ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e norme:

- a) ampliamenti e nuove costruzioni saranno autorizzati previo allacciamento alla rete fognaria;
- b) dovranno essere opportunamente dimensionate le interconnessioni per evitare problemi di tracimazione e rigurgiti;
- c) dovranno essere previsti, in particolare per gli insediamenti produttivi/commerciali, sistemi di regimazione delle acque superficiali, raccolta e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento;
- d) nelle fasi di cantiere è necessario limitare e prevenire qualsiasi forma di dispersione di liquami e/o sostanze tossiche;
- e) il ripristino dei terreni scavati dovrà avvenire in modo tale che le proprietà fisiche dei terreni (porosità, permeabilità, aggregazione, ecc.), non vengano modificate e deteriorate.

4. La Commissione igienico edilizia deve esprimere il parere di competenza in merito al rilascio delle concessioni, che deve essere regolato dalle vigenti Leggi Nazionali e Regionali che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti N.T.A. L'entrata in vigore di nuove norme Nazionali e Regionali successivamente alla adozione del P.R.G.C., si intende che le stesse adeguano automaticamente la presente normativa.

5. La Commissione Igienico Edilizia nell'esame dei progetti, deve vigilare sulla corretta applicazione delle presenti norme, fornendo, quando necessario indicazioni e suggerimenti utili ad una loro applicazione attiva e non formalistica.

6. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere il comune obiettivo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardandone gli aspetti architettonici tipologici ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale, pertanto:

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

- impoverire od eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, eliminando gli aspetti in contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:

- sostituire quei materiali di finitura che appaiono fortemente e immotivatamente in contrasto con i materiali tipici della tradizione locale e/o predominanti nell'intorno;

7. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per le parti esterne degli edifici, è fatto obbligo in particolare:

- uso di coppi, o di tegole in laterizio modello portoghese o marsigliese di tipo e colore tradizionale, nel rispetto dell'impianto originario o quantomeno del contesto ambientale in cui si collocano;
- uso di materiali della tradizione costruttiva locale per la pavimentazione di scale esterne, balconi, terrazzi, porticati, ecc.;
- uso di materiali originari per la conservazione o il ripristino dell'intero apparato decorativo esterno ed interno e di tutti gli elementi architettonici eventualmente presenti;
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinti in:
 - . restauro conservativo (RC1)
 - . risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in
 - . ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
 - . ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- ampliamento e/o sopraelevazione (AS)
- demolizione senza ricostruzione (DS)

- demolizione con ricostruzione (DR)
- nuova edificazione (NE)

Nei punti seguenti gli interventi sono classificati ed esplicitati nei loro contenuti qualitativi; per quanto riguarda la loro ammissibilità in relazione alle varie zone di piani si rimanda al successivo (Titolo III - Classificazione degli uso del suolo).

I tipi di intervento successivamente approfonditi sono da ritenersi -ove carenti o in contrasto- integrati o sostituiti dai contenuti della circolare 5/SG/URB del 27.4.84 che si intende totalmente richiamata.

ART. 2.1.2 - Manutenzione ordinaria (MO)

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio (L.R. n. 56/77 art. 13).

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

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

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

- Le opere necessarie a riparare parti delle strutture e delle murature non portanti. Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

- L'apertura e chiusura di vani porta all'interno di singole unità immobiliari, purchè non comportino modificazioni al numero e all'estensione dei vani.

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, ecc. purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.

- Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti igienico sanitari.

- Le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e delle relative reti esistenti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, apertura nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) sono ammesse le

riparazioni e le sostituzioni parziali di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione nè autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del *D.L. 490/1999*. Tuttavia per quanto riguarda gli interventi relativi ai caratteri delle finiture esterne degli edifici è fatto obbligo la presentazione di una comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori stessi. In tale comunicazione, dovrà essere dettagliatamente specificato il tipo di intervento, i materiali e le tecniche usate e tutto quanto necessario a consentire la preventiva verifica.

ART. 2.1.3 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. 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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (L.R. n. 56/77 art. 13).

2. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati sia verticali che orizzontali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari nonché le opere di parziale modifica delle aperture verso l'esterno purchè non alterino i prospetti nei loro caratteri originari;

- la costituzione di vespai aerati ai piani terra, con particolare riferimento alle parti destinate alla residenza;

3. Nel caso di interventi su edifici o manufatti, individuati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico o documentario è fatto obbligo di:

- a) fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
- b) uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
- c) recuperare elementi architettonici e decorativi esistenti, o sostituire gli stessi con l'uso dei medesimi materiali;
- d) non alterare il profilo dei tetti.

4. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario

all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

5. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le seguenti eccezioni:

- i materiali costituenti i manti di copertura sono sostituibili esclusivamente per adeguarli ai tipi predominanti nel contesto ambientale a cui l'unità edilizia appartiene;
- non sono consentiti manti di copertura in lamiera ondulata a vista, materiali plastici, traslucidi, con eccezione per le particolari esigenze riferite esclusivamente agli edifici produttivi, ma sempre in modo da ottenere omogeneità di coperture;
- la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta dalla Commissione Igienico Edilizia caso per caso in rapporto al contesto ambientale e con riferimento ai casi considerati compatibili.

6. Gli interventi di MS sono assentiti secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia. Ferma restando la necessità delle concessioni previste per gli edifici dei Nuclei Urbani Originari (zona A) e per quelli soggetti alle leggi 1089/39, 1497/39 e 394/91 gli interventi sono subordinati alla denuncia di inizio dei lavori ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 24/12/93 n. 537 , come previsto all'art. 4 comma 7 della Legge 23-12-1996 n° 662.

7. Al fine di evitare che ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile conducano alla realizzazione di un organismo sostanzialmente diverso e comunque non consentito dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti.

ART. 2.1.4 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei, all'organismo edilizio (L.R. n. 56/77 art. 13).

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

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè, la nuova destinazione - ammessa dallo strumento urbanistico - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Al fine di meglio specificare i contenuti di quanto sopra esposto e di permettere interventi più mirati in relazione alla peculiarità dei singoli edifici si prevedono due sottocategorie di interventi così definite:

5. In particolare sono classificati come **restauro conservativo (RC1)** gli interventi che si limitano rigorosamente ed esclusivamente al ripristino dei caratteri originali delle costruzioni e relative pertinenze (strutture verticali ed orizzontali, scale, androni, logge e portici, finiture ed elementi decorativi esterni ed interni) con il mantenimento integrale, previa depurazione di aggiunte in contrasto, della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'edificio.

Sono limitati al solo restauro conservativo gli interventi su immobili vincolati in base al D.L. n. 490/99 e sugli altri immobili indicati nelle tavole di P.R.G.C.

6. Il "**risanamento conservativo**" (**RC2**) è invece finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Restauro conservativo (RC1)

Sono da **restauro conservativo** le seguenti opere:

7. Ripristino di tutte le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. E' fatto obbligo il mantenimento integrale delle murature faccia a vista.

8. Ripristino e consolidamento, comprese le opere di sottomurazioni dagli elementi strutturali, sia verticale che orizzontali, scale e rampe, tetto.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. E' ammessa la creazione di vespai delle strutture orizzontali purchè non ne alterino le quote la forma e i materiali.

9. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

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

12. Restauro, ripristino e valorizzazione di murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o la chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario. E' fatto obbligo l'eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto con l'edificio principale e il ripristino degli spazi esterni con l'eliminazione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo.

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

14. Restauro e ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

15. Inserimento degli impianti igienico-sanitari purchè ciò non provochi una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio. E' ammesso l'utilizzo della ventilazione forzata.

16. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni dei punti precedenti e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

17. Gli interventi di Restauro Conservativo sono assentiti secondo i casi ed ai sensi della Legislazione vigente.

Risanamento Conservativo (RC2)

Sono di **risanamento conservativo** le seguenti opere:

18. Modifiche distributive interne anche se comportano le variazioni dei confini e del numero delle unità immobiliari. E' ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; ciò non deve comunque comportare modifiche esterne all'edificio.

19. Ripristino sostituzione e integrazione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni manto di copertura) con l'impiego di materiali e tecniche originali o analoghi a quelli del contesto, rivolto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

E' ammessa la sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo da valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto.

20. Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda.

Il consolidamento e rifacimento delle strutture portanti orizzontali è ammessa senza modifiche delle quote d'imposta e conservando preferibilmente gli orizzontamenti a volta.

21. Ripristino e valorizzazione dei prospetti anche attraverso il rifacimento delle aperture esterne, interne e di quelle non conformi. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. Nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva sono ammesse con taglio e tipi di materiali, conformi a quelle originarie.

Eliminazione di aperture non conformi.

22. Eliminazione di tutte le superfetazioni o di corpi aggiunti in epoche recenti che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'edificio e il ripristino degli spazi esterni con la rimozione di manufatti presenti nell'area in contrasto ambientale.

23. E' ammesso il ripristino e l'utilizzo delle logge e dei loggiati attraverso chiusure in vetro con telai montanti e quant'altro posti all'interno delle pilastrature e delle murature esistenti. (vedi tavola n° 10 allegati grafici in coda alle presenti NTA)

24. Addizione esterna di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori) solo per adeguamento alle norme antincendio o di superamento delle barriere architettoniche, nel caso ne sia provata, con adeguata relazione tecnica l'impossibilità della loro realizzazione all'interno della sagoma esistente, e non devono essere previsti su fronti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

25. Quando le norme di zona prevedono il recupero di vani già accessori alla residenza o rurali quali portici, casseri, sottotetti ecc., il recupero degli stessi è

classificato all'interno delle operazioni di risanamento conservativo, purchè sia finalizzato al completamento funzionale delle unità immobiliari preesistenti o realizzabili secondo il punto 18 del presente articolo.

Nell'ambito di tali recuperi alla destinazione d'uso residenziale le opere di completamento di tali volumi; tamponamenti esterni necessari, coperture, finiture e materiali dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione presenti sul luogo.

26. Realizzazione e integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto delle indicazioni e delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

27. Installazione degli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, secondo i criteri del punto 24 del presente articolo.

28. Limitatamente agli interventi su edifici inseriti nei nuclei Urbani Originari, per quelli evidenziati nelle tavole di piano (l'intervento puntuale) e per le Cascine, valgono le precisazioni e puntualizzazioni contenute all'art. 3.3.2.

29. Gli interventi di RC1 e RC2 sono assentiti secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia secondo l'enunciato dell'Art. 2.1.3 punto 6 delle presenti N.T.A.

E' fatto comunque d'obbligo al progettista relatore della prevista relazione asservata, allegare alla stessa i seguenti elaborati grafici, al fine di permettere una corretta e puntuale valutazione dell'intervento proposto:

- rilievo dettagliato dello stato di fatto con indicazione dei materiali (pianta, sezione e progetti in scala non inferiore 1:50);
- rilievo dettagliato degli elementi architettonici e decorativi, qualora presenti, in scala non inferiore 1:20;
- dettagliata documentazione fotografica;
- compilazione della scheda di rilievo allegata alle presenti N.T.A. per gli interventi su edifici compresi nei Nuclei Urbani Originari (A) e per gli edifici di valore storico-ambientale o documentario in qualsiasi ambito normativo inseriti;
- progetto (pianta, sezioni e prospetti) dettagliato dell'intervento proposto con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali con i calcoli dei rapporti aeroilluminanti, i calcoli planivolumetrici, e l'indicazione dei materiali usati.

ART. 2.1.5 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. 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 ed impianti.

2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione. Se gli interventi di ristrutturazione comportano il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista.

3. Al fine di consentire un maggiore controllo in relazione all'entità dell'intervento e a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono, si distinguono due tipi di ristrutturazioni:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) (non consente aumenti sostanziali di superfici e di volumi);
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) (consente variazioni di superficie utile lorda, recupero di volumi, ampliamenti e sopraelevazioni) solo negli ambiti normativi dove tali ampliamenti sono consentiti.

4. Come detto al 2° comma del presente articolo ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Ristrutturazione di tipo A (REA)

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

6. A tale categoria appartengono il complesso delle seguenti opere:

- tutti gli interventi previsti all'articolo precedente di "Restauro e Risanamento conservativo" con l'aggiunta di quanto segue:

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o di destinazioni d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari; integrazioni di unità immobiliari esistenti con volumi adiacenti anche di tipo rustico, quali casseri e porticati purchè costituiscono Sul (art. 1.2.2 - 3° comma) e non prevedano aumento del numero delle unità immobiliari.

Le relative opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari e le aperture, dovranno riferirsi ai caratteri architettonici degli edifici

di antica formazione che caratterizzano il luogo con particolare riguardo a quelli assoggettati a restauro e risanamento conservativo.

- Consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con modifica delle quote d'imposta e dalle altezze, purchè non venga modificato il n° dei piani fuori terra e l'altezza dell'edificio.

- E' ammessa la realizzazione di soppalchi di dimensioni pari a $2/3$ della *Sun* del locale a cui si riferiscono, purchè la superficie soprastante e quella sottostante non siano chiuse per ricavare nuovi vani.

E' inoltre richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- . la parte superiore del soppalco deve essere munita di parapetto di 1 m di altezza
- . l'altezza tra il pavimento del soppalco ed il soffitto deve essere non inferiore a 2 m
- . l'altezza tra il pavimento del locale e l'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,2 m
- . devono essere rispettati i requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle Leggi vigenti, e in caso di uso lavorativo anche le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (N_p), come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V), anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (S_{ul}).

La procedura prevista per la realizzazione dei soppalchi è quella prevista per opere interne di singole unità immobiliari.

- Piccole modifiche volumetriche limitatamente a volumi tecnici per impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari e collegamenti distributivi verticali solo quando sia dimostrato l'impossibilità a realizzarli all'interno dell'edificio e dove le norme di zona lo consentano. Tali interventi, quando ammessi, non dovranno interessare le facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere realizzati con l'applicazione delle norme del Vigente Codice Civile all'interno del Centro Storico e dalle norme sulle distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade previste per le specifiche aree urbanistiche di appartenenza.

7. Nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia quando sia mancante di servizi e/o di collegamenti verticali è ammesso, accertata l'impossibilità di ricavare quanto sopra in altro modo, l'ampliamento volumetrico necessario purchè riguardante i prospetti meno significativi, con l'esclusione delle facciate ove sono collocate logge, balconate, e ballatoi che vanno mantenuti.

8. Per gli interventi di REA su edifici compresi nei Nuclei Urbani Originari (A) e per edifici di valore documentario, alla richiesta di concessione va allegata la scheda di rilievo di cui agli allegati alle presenti N.T.A.

9. Limitatamente agli interventi su edifici inseriti nei Nuclei Urbani Originari, per quelli evidenziati nelle tavole di piano (interventi puntuali) e per le Cascine, valgono le precisazioni e puntualizzazioni contenute all'art. 3.3.2.

Ristrutturazione edilizia di tipo B

10. La ristrutturazione di tipo B è prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili che, in base alla normativa specifica per le singole aree urbanistiche di appartenenza, potrà avvenire o attraverso il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi o attraverso ampliamenti e/o sopraelevazioni.

11. Appartengono a tale categorie il complesso delle seguenti opere:

- Tutti gli interventi e le relative prescrizioni di cui al precedente punto Ristrutturazione Edilizia di tipo A, con le possibilità di quanto previsto ai punti che seguono (e con riferimento orientativo agli esempi grafici allegati alle presenti norme).

- Demolizione parziale quando necessario per evidenti motivi statici.

- La sopraelevazione di edifici inseriti in una cortina edilizia fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio più basso tra i due confinanti.

Nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia è ammessa la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio adiacente.

- Il prolungamento di edifici in testata ad una cortina edilizia nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera di m 10 (df).

- Nel caso di edifici isolati si ammette sia l'ampliamento planimetrico che la sopraelevazione fino all'altezza prevista dalle norme di zona di appartenenza.

Nei casi di edifici con destinazione produttiva o terziaria sono ammessi l'ampliamento planimetrico e la sopraelevazione per l'installazione di impianti tecnologici e delle rispettive reti di distribuzione, purchè questo, se le norme di zona non lo consentono, non configuri un aumento della superficie utile destinata all'attività produttiva. E' inoltre ammessa la eliminazione dei corpi aggiunti con caratteristiche di provvisorietà e il ripristino delle aree esterne con eliminazione e sistemazione di depositi e accumuli di materiali altrimenti sistemabili.

12. Limitatamente agli interventi su edifici inseriti nei Nuclei Urbani Originari e per le cascine, valgono le precisazioni e puntualizzazioni contenute all'art. 3.3.2.

ART. 2.1.6 - Demolizione senza ricostruzione (DS)

1. Sono interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti non meritevoli di conservazione, senza la possibilità della ricostruzione degli stessi.

Nella tavola P5, sono individuati con apposita retinatura gli edifici dei Nuclei urbani originali per i quali è prevista la presente tipologia di intervento.

Nelle altre aree residenziali gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono ammessi sino ad un limite massimo di 200 m³.

2. Sono passibili di demolizione gli immobili, o parti di essi, qualora si determinano interessi di pubblica incolumità.

3. Sono altresì passibili di demolizione quegli edifici o parti di edificio, nonché manufatti ritenuti in contrasto ambientale, così come specificato al precedente p.to1.

4. L'esecuzione di interventi di demolizione senza ricostruzione, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento edilizio sono ammessi secondo le leggi vigenti in materia. Nel caso di superfetazioni ritenute come tali in contrasto con gli organismi edilizi originari la loro demolizione è ammessa con la realizzazione dagli interventi di RC1, RC2, REA, REB degli edifici stessi.

5. L'area liberata o le parti restanti di fabbricato sono vincolate agli usi previsti dal P.R.G.C.

ART. 2.1.7 - Demolizione con ricostruzione (DR)

1. Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione di edifici pericolanti e/o sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione

Tale volumetria potrà essere riedificata con diversa collocazione rispetto all'edificio preesistente, purchè nel rispetto dei parametri specifici di zona.

2. Tale intervento è da assoggettare a concessione semplice onerosa secondo i contributi previsti alla Legge 10/1977, essendo da considerare come un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione.

3. Nei nuclei Urbani Originari di cui all'art. 3.3.2 N.T.A. gli interventi di Demolizione con Ricostruzione sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita retinatura nella tavola P5.

4. Il progetto di intervento dovrà prevedere la realizzazione di una superficie utile lorda Sul non superiore a quella dell'edificio da demolire con gli eventuali ampliamenti ammessi dei singoli ambiti di appartenenza.

5. E' ammessa la variazione del numero delle unità immobiliari.

6. Quando l'intervento prevede la demolizione di distinti volumi non contigui tra loro è ammesso accorpate tali volumi nella successiva fase di ricostruzione, o viceversa,

tale intervento è ammesso solo previa approvazione di uno specifico strumento urbanistico esecutivo (SUE).

ART. 2.1.8 - Ampliamento e/o sopraelevazione (AS)

1. Interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti mediante estensione planimetrica, o mediante la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, o mediante l'estensione in altezza di volumi preesistenti, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G.C. per i singoli ambiti normativi.

2. Qualora gli ampliamenti ammessi comportino aumenti di superficie coperta, ovvero di superficie utile a destinazione accessoria (vedi succ. Art. 2.1.12), non comunque computabili come "volume" o "superficie utile lorda", l'incremento dimensionale per ciascuna voce non può comunque superare il 50% della relativa superficie accessoria preesistente, nel rispetto degli altri parametri edilizi specifici di zona e nei limiti di quanto stabilito all art. 2.1.12.

Il presente comma si applica solo per le aree a destinazione residenziale e limitatamente ai portici.

3. Negli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento è ammessa la variazione del numero delle unità immobiliari solo negli edifici uni e bifamiliari purchè tale variazione sia limitata ad una unità in più rispetto all'esistente.

Negli altri casi gli ampliamenti vanno intesi esclusivamente come miglioramenti igienico-sanitari e funzionale alle unità immobiliari esistenti.

4. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione. Se gli interventi di Ampliamenti comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

ART. 2.1.9 - Nuova edificazione (NE)

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

2. Le modalità di attuazione di tali interventi sono dettate per le rispettive aree dello strumento urbanistico vigente.

ART. 2.1.10 - Nuova costruzione di edifici residenziali (NC)

1. Le nuove costruzioni consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti in modo da configurare la condizione di nuova costruzione.

2. Le modalità di attuazione di tali interventi sono quelle dettate per le rispettive aree dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio e comportano la richiesta di concessione edilizia diretta per gli interventi previsti nelle zone urbanizzate C1 (art.3.3.4) così come evidenziato con apposita retinatura nelle Tavole P1,P2,P3 e P4; di concessione edilizia convenzionata per gli interventi previsti in zone in parte prive di urbanizzazioni C2; di concessione subordinata a preventiva approvazione di S.U.E. (P.E.C. riferimento L.R. 56/77 e s.m.i. art. 43) nelle aree individuate con apposita retinatura nelle Tavole P1, P2, P3 e P4.

ART. 2.1.11 - Nuova costruzione di edifici: produttivi, terziari, ricettivi (NCR)

1. Per nuova costruzione di edifici a carattere produttivo, terziario, ricettivo, si intendono gli interventi di carattere autonomo rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o parzialmente edificate, con specifica destinazione d'uso urbanistica.

2. L'esecuzione di tali interventi sono quelle dettate per le rispettive aree dallo strumento urbanistico e comportano la richiesta di concessione diretta; se eseguiti in ambito sottoposto a SUE, di concessione convenzionata (rif. artt. 5.1.3 e 5.1.2 N.T.A.).

ART. 2.1.12 - Nuova costruzione di fabbricati accessori per residenza (NCA)

1. Sono gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di corpi di fabbrica di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi di pertinenza dell'edificio principale destinato alla residenza, e comprendono principalmente:

- a) - autorimesse private,
- b) - depositi di attrezzi agricoli,
 - ricoveri per l'allevamento familiare di animali,
 - tettoie, gazebo, porticati aperti,
 - laboratori ad uso familiare, ecc.

2. Tutti questi fabbricati contenuti nei limiti dimensionali previsti di seguito in numero di uno per ciascuna unità immobiliare non costituiscono nè volume (V) nè superficie utile lorda (Sul) mentre rientrano nel conteggio delle superfici coperte in relazione al rapporto di copertura previsto per l'area asservita all'edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- Sc (Superficie coperta) degli interventi di tipo a) e di tipo b), di cui al punto 1, non superiore al 20% della Superficie libera del lotto;
- Altezza massima tra pavimento ed intradosso di m 2,50;
- Altezza massima all'estradosso della copertura al colmo del tetto m 3,00;

- Le coperture dovranno essere a falda con manto in coppi, portoghesi o marsigliesi per un adeguato inserimento ambientale;
- Nelle aree C1,C2 e PEC gli accessori alla residenza non possono essere costruiti in aderenza alle pareti dell'edificio principale;
- La distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da quest'ultimo distaccati, non deve essere inferiore a m 3,00;
- E' ammessa la costruzione in aderenza ai confini nel rispetto di quanto all'art. 1.2.2, punti 7 - 8 e delle Norme del Codice Civile.

3. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie nelle aree libere di edifici vincolati ai sensi della legislazione vigente in materia di beni ambientali Leggi 1089/39 e 1497/39.

4. Nei nuclei di antica formazione non è ammessa la nuova costruzione di edifici accessori di cui alla lettera b) del punto 1 del presente articolo, se non in sede di realizzazione di SUE o all'interno di Aree Programma di cui all'art. 3.3.7 delle N.T.A. La realizzazione di nuove autorimesse è ammessa nel rispetto del $RC = 1/2 Sf$, solo quando sia provata l'impossibilità di ricavarle attraverso il recupero di edifici o porzioni di edifici esistenti quali (casseri, depositi, porticati, ecc.).

5. Nel caso siano presenti nell'area di intervento volumi rustici adattabili all'uso accessorio alla residenza, gli interventi su di essi sono considerati prioritari.

Autorimesse

6. E' ammessa la costruzione per ogni unità alloggio di un autorimessa fuori terra con superficie massima per posti macchina di $m^2 36$.
Le autorimesse devono essere costruite in muratura, con esclusione di lamiere.

7. Sono ammesse le autorimesse, interrate totalmente o parzialmente; in questo caso il limite di $m^2 36$ può essere derogato purchè le autorimesse così ottenute siano di esclusiva pertinenza dell'edificio residenziale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

8. Le autorimesse esistenti, purchè debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme.

9. Non è ammesso in nessun caso l'accesso diretto alle autorimesse dalle strade pubbliche. Tali accessi devono prospettare su spazi interni, oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche di almeno 4 m.

10. Le rampe di accesso alle autorimesse, private o di uso pubblico, poste a quota diversa da quella della strada, devono essere comprese all'interno delle recinzioni e prevedere uno sbocco in piano di almeno m 4,00 dal ciglio stradale.

11. La superficie delle autorimesse rientra nel conteggio delle superfici minime da ricavare per parcheggi privati previsti per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti (art. 2.4.7 NTA).

Depositi per attrezzi agricoli - Laboratori per uso familiare - porticati ecc.

13. Il fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non deve superare i m² 36 di Sc.

14. I fabbricati esistenti, sempre se autorizzati, possono subire variazioni o trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

15. Le nuove costruzioni dovranno essere di semplice fattura e dovranno prendere spunto dalle schede allegate alle presenti N.T.A. contenenti i criteri costruttivi indicativi di Piano.

16. Nel caso in cui sulla stessa area di pertinenza esistano altri edifici accessori costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, dal conteggio della Sc complessiva dei tipi ammessi, dovrà essere dedotta la quantità già realizzata, compresa quella relativa alle autorimesse.

CAPITOLO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO.

ART. 2.2.1 - Norme generali

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente capitolo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del Piano Regolatore Comunale (PRGC) ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente.

2. Gli interventi in oggetto sono classificati, nel presente articolo, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi mentre la loro ammissibilità per ciascuna area di PRGC è indicata al successivo TITOLO III°.

3. Gli interventi di Nuovo Impianto Urbanistico e di Ristrutturazione Urbanistica sono realizzati solo tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) nei modi e nelle forme previste dalla LR 56/77 smi.

ART. 2.2.2 - Ristrutturazione urbanistica

1. "Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" art. 13, c.3 lett. e) della L.R. 56/1977.

Tali interventi sono volti a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente tramite gli interventi descritti al precedente CAPITOLO 1°, con le modalità indicate dalla LR 56/77 smi, art. 46.

ART. 2.2.3 - Completamento urbanistico

1. "Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate" (art. 13, c.3, lett f) della L.R. 56/1977)."

2. Questo tipo di intervento è ammesso tramite concessione edilizia diretta.

3. L'intervento edilizio deve prevedere contestualmente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria se necessarie.

4. Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni si rimanda alle specifiche prescrizioni indicate nelle presenti Norme

ART. 2.2.4 - Nuovo impianto urbanistico

1. "Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate" (art. 13, c.3, lett g) della L.R. 56/1977).

2. Per Nuovo Impianto Urbanistico si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

3. Tale intervento è ammesso sulle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali siano stati assunti impegni formali affinché tale dotazione venga realizzata nei tempi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.

ART. 2.2.5 - Restauro paesistico

1. Per Restauro Paesistico si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a salvaguardare, recuperare e ripristinare i caratteri peculiari di parti del territorio comunale (individuate ai sensi della LR 56/77 smi, art. 13 comma 7a) o di specifiche aree, pertinenti agli insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici civili e rurali e a manufatti, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (di cui alla LR 57/77 smi, art. 24 comma 1.1/2), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.

CAPITOLO 3° - DESTINAZIONE D'USO - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI CHE PREVEDONO LA MODIFICA D'USO.

ART. 2.3.1 - Destinazioni d'uso degli edifici

1. La Destinazione d'Uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono o sono previsti ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRGC, in caso contrario la variazione della destinazione d'uso comporta variante al PRGC., tranne per i casi ammessi dalla specifica normativa di zona.
2. La Destinazione d'Uso è quella indicata nella richiesta di concessione o autorizzazione e nei relativi atti tecnici. Per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella concessione edilizia.
3. Nel caso di incertezza o imprecisione, si procede in applicazione a criteri di affinità o assimilabilità , con particolare riferimento alla tipologia edilizia ed alla situazione catastale in atto.

ART. 2.3.2 - Mutamento destinazione d'uso degli edifici

1. Per mutamento di destinazione d'uso di un edificio si intende il passaggio dell'intero volume o di una parte di esso da una all'altra delle destinazioni dell'elenco che segue:

- residenziale
- residenziale rurale
- attività commerciali
- attività produttiva agricola
- attività produttiva artigianale ed industriale
- attività direzionali
- attrezzatura pubblica.
- attività turistico ricettive

2. La modifica di destinazione d'uso è ammessa anche per singole parti di un medesimo immobile.

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, quando ammessa dalle specifiche norme di zona, è subordinata al rilascio di concessione a norma dell'art. 48, 1° comma, della L.R. n. 56/1977 smi.

3. Quando la modificazione di destinazione d'uso di un immobile si attua attraverso l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il cambio d'uso va presentata congiuntamente alla richiesta per l'intervento edilizio.

4. I mutamenti di destinazione d'uso da attuare senza l'ausilio di opere edilizie, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, sono subordinati esclusivamente alla denuncia di inizio attività (Art. 19 della L. 7/8/90 n. 241 e art. 2 L. 24/12/93; 537), purchè la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto e che non preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.) e che l'unità in oggetto non sia superiore a 700 m³.

5. La destinazione d'uso di edifici, manufatti area ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e deve riguardare sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

CAPITOLO 4° - SISTEMAZIONE DEL SUOLO

ART. 2.4.1 - Sistemazione del suolo

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capitolo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque la sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco (sentita la C.E.) in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

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

ART. 2.4.2 - Modifica di destinazione d'uso del suolo

1. Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui, con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e di sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.

2. La modifica di destinazione d'uso è connaturata alla concessione per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai Capitoli I° e II° del presente TITOLO; negli altri casi la disciplina è regolamentata dagli articoli 48, 54 e 55 della Legge Regionale 56/1977 smi, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

ART. 2.4.3 - Decoro Ambientale

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, produttivo, rurale o altro, a cura e spese della proprietà.

2. Il Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, può richiedere la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio per motivi di interesse pubblico, ed in particolare quando il contesto ambientale ed il decoro urbano risultassero compromessi, può inoltre imporre l'esecuzione di tutte quelle opere necessarie al ripristino delle condizioni ambientali e di decoro originarie, e in caso di inadempienza, far realizzare i lavori necessari ed urgenti addebitandone le spese alla proprietà.

3. In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di alberi e arbusti di valore ambientale, fatti salvi i casi documentati e necessari che devono essere espressamente autorizzati dal Sindaco con provvedimento motivato ai sensi delle leggi vigenti.

4. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della concessione della quale è parte integrante la sistemazione del verde (rif. LR 20/89).

5. Sulle aree destinate dal PRGC ad ampliamenti di superficie utile (Su) ed a nuovi interventi edificatori, non meno del 30% di superficie fondiaria (Sf) dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile, opportunamente piantumato; per gli interventi di ristrutturazione la quota di superficie permeabile potrà essere ridotta, per giustificati motivi, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia.

ART. 2.4.4 - Coltivazione di cave

1. L'apertura di cave ed il conseguente esercizio dell'attività estrattiva non è consentito in alcuna parte del territorio comunale.

ART. 2.4.5 - Recinzioni

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

a) Nelle parti di territorio ad uso Agricolo le recinzioni dovranno essere realizzate o in legno del tipo tradizionale a staccionata oppure potranno essere realizzate in paletti di ferro su plinti isolati con rete metallica o filo teso per un'altezza massima di m 1,80 arretrate di m 1,50 dal confine stradale delle strade esistenti o previste dal P.R.G.C., L'eventuale necessario cordolo in cls dovrà avere un'altezza massima di m 0,30 fuori terra.

- Le recinzioni esistenti possono essere soggette solo a ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alla presente norma.

- Le nuove recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti, alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, o nuovi edifici di uso agricolo, o terreni da utilizzarsi esclusivamente per usi agricolo-produttivi (pascoli, aree per impianti zootecnici o per allevamenti o per usi simili).

b) Nelle aree urbane, residenziali zona A e zone B

- con allineamento costante agli allineamenti delle recinzioni preesistenti o, in mancanza di tali riferimenti alle prescrizioni contenute, per ogni ambito Normativo, nelle presenti NTA.

La Commissione Edilizia, sulla base di particolari esigenze di pubblica utilità o in relazione alla particolare morfologia dei luoghi può esprimere indicazioni sugli arretramenti da mantenere.

- con altezza massima di m 2,50 dal piano campagna, di cui uno zoccolo in pietra, calcestruzzo o altra natura per una altezza massima di m 1,00, e barriera superiore in cancellata di ferro di semplice fattura.

- le recinzioni non conformi alle presenti norme possono essere oggetto esclusivamente di ordinaria o straordinaria manutenzione, nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti sarà data facoltà di mantenere per ragioni di coerenza storico-ambientale il tipo di recinzione in opera, mentre nel caso di rifacimento totale è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

- i cancelli carrai possono essere costruiti sul filo dell'allineamento della recinzione purchè automatizzati.

c) Aree di completamento

Gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto al confine stradale sono specificati nelle schede tecniche riportate all'art. 3.2.7 NTA, intendendosi che la recinzione deve comunque rispettare l'arretramento di m 1,50 dal confine stradale esistente o previsto dal piano mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato almeno di m 5,00 dal ciglio stradale.

- l'altezza massima ammessa è di m 2,00 dal piano campagna, di cui m 1,00 max costituito da zoccolo in pietra, calcestruzzo e/o di altra natura, la restante porzione costituita da cancellata a giorno.

d) Aree esterne all'abitato

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo. Nel caso in cui siepi e recinzioni siano di altezza superiore ad 1 m. sul terreno la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a 3 metri. (D.P.R. 16-09-96 n° 610 art. 24 commi 7 e 8)

2. Nel caso di recinzioni poste in opera in allineamento su lotti confinanti, è concesso al Sindaco, sentita la Commissione igienico Edilizia per esigenze di omogeneità ambientale, potere di deroga al rispetto degli arretramenti e al tipo di recinzioni previsti ai commi precedenti purchè l'intervento in oggetto costituisca un tratto minoritario della preesistenza a cui si collega .

3. Recinzioni a tutt'altezza in pietra a vista, in mattoni a vista o intonacate potranno essere autorizzate solamente nel caso sia necessario riproporre elementi di continuità con quanto preesistente o con elementi del contorno.

4. Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione (A) non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere

funzione di corti o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco o recinzioni in muratura, anche se in cattive condizioni con recinzioni del tipo a cordolo e barriera in ferro.

5. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche, o soggette al pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta alla concessione del Sindaco e sempre subordinatamente al nullaosta dell'Ente proprietario della strada.

6. Nei casi di strade poste su pendio con muri di contenimento, aventi altezza media superiore a m 1,00, le recinzioni potranno, in deroga ai precedenti punti, essere poste sulla testata del muro. (vedi allegati tecnici alle presenti N.T.A.).

ART. 2.4.6 - Muri di contenimento

1. I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo a vista; è ammesso, comunque, il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purchè la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro a secco.

2. In caso di nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri a secco, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso tipo di finitura esterna.

3. Per i muri di contenimento controterra di nuova costruzione è ammesso l'impiego del calcestruzzo, semplice o armato, non dovranno di norma superare l'altezza massima di m 2,00; in caso di dislivelli maggiori saranno da preferire soluzioni a "gradoni" di altezza massima pari a m 2,00. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e l'allineamento lungo le strade dovrà rispettare le norme indicate al punto precedente per le recinzioni.(vedi schede tecniche allegate).

4. Per i nuovi muri di contenimento, è fatto obbligo che la finitura esterna visibile abbia l'aspetto del muro a secco, o venga intonacata al rustico.

ART. 2.4.7 - Parcheggi privati

1. In tutti gli interventi di Nuova Edificazione (NE) e/o di Nuova Costruzione (NC) di edifici residenziali con incremento di carico urbanistico e in aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, da individuare in caso di S.U.E. o già localizzati in aree perimetrate nelle tavole di P.R.G.C., devono essere riservati spazi necessari alla sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, in ragione di m 1,00 ogni 10 m³ di costruzione.

2. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto, e facilmente percorribile, alla rete viaria di accesso;

potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio, utilizzando la relativa superficie libera, o al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio stesso, oppure anche in aree esterne al lotto, purchè asservite, all'edificio di pertinenza ed entro un raggio massimo di m 100.

3. Nelle aree residenziali di completamento (C), ed esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione, deve essere reperita una quota delle aree di cui al precedente comma 1, pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare, esterna alla delimitazione di proprietà e collegata direttamente alla rete viaria di accesso.

4. Nei Nuclei Urbani Originari (A) e nelle Aree Residenziali sature (B), qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici di cui al comma 1 del presente articolo, il Sindaco potrà concedere in deroga la riduzione di dette aree ad 1 posto auto per ogni unità immobiliare oggetto dell'intervento edilizio.

5. La quantificazione degli spazi, di cui al precedente comma 1, deve essere riferita alle volumetrie lorde degli edifici esistenti o previsti dall'intervento.

6. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta di privati o di cooperative, può prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinato alla stipula di convenzione.

ART. 2.4.8 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico

1. Le aree di cui al presente articolo concorrono alla dotazione degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 smi., con le specificazioni contenute al successivo Titolo III° Capitolo 2° Usi Pubblici e precisamente:

a) Insedimenti residenziali

La dotazione complessiva di dette aree, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e previsti nella misura di 2,5 m²/abit., è assicurata dalle aree a tale uso destinate e puntualmente individuate negli elaborati cartografici di piano, con la sola esclusione di quelle il cui reperimento è previsto in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo.

b) Insedimenti produttivi

Gli ambiti per gli insediamenti produttivi e artigianali di nuovo impianto devono prevedere aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima del 10%

della Superficie Territoriale.

Gli ambiti per gli insediamenti produttivi ed artigianali esistenti e di completamento devono prevedere aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima del 5% della Superficie Fondiaria.

c) Insedimenti commerciali e direzionali

Gli ambiti per insediamenti commerciali e direzionali devono prevedere spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima del 50% della Sul.

Gli ambiti per gli insediamenti commerciali e direzionali all'interno dei Nuclei Urbani Originari (A) e nelle Aree Residenziali sature (B) devono prevedere spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima del 40% della Sul.

d) Impianti ricettivi e per il tempo libero

Gli impianti ricettivi e per il tempo libero di nuovo impianto devono prevedere aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella dotazione minima del 50% della Sul, per gli ambiti esistenti la misura minima è ridotta al 40% della Sul.

2. Le aree di cui al precedente comma 1° devono essere reperite in tutti gli interventi

che comportano un incremento del carico urbanistico, e comprendono spazi necessari alla sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

3. Tali aree devono essere collocate al di fuori delle delimitazioni di proprietà, o, in accordo con l'Amministrazione Comunale, in aree interne alla delimitazione di proprietà, alle condizioni seguenti e con l'esclusione delle autorimesse private:

- che ne sia garantita la reale accessibilità e l'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie;
- che negli interventi di nuovo impianto in aree libere, per destinazioni d'uso produttive, commerciali e terziarie, la quota di aree esterne alla delimitazione di proprietà e accessibile liberamente non sia inferiore al 50% dello standard richiesto.

4. Le aree di cui al presente articolo possono essere reperite anche in aree non antistanti il lotto interessato dall'intervento, purchè siano asservite all'uso pubblico e reperite in area urbanisticamente omogenea

5. Negli interventi a destinazione d'uso mista, in aggiunta alle autorimesse private previste per le porzioni residenziali di cui al precedente articolo 2.4.7 il totale relativo ai presenti standards sarà costituito dalla somma dei conteggi parziali riferiti alle singole destinazioni d'uso.

6. Tutte le nuove aree destinate a parcheggio dovranno avere una superficie il più possibile drenante (es. asfalto ecologico drenante) o similare, evitando l'impermeabilizzazione della superficie da destinarsi a parcheggio.

ART. 2.4.9 - Serre

1. Con il termine di serre si indicano quelle strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a permettere lo svolgimento di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni microclimatiche non garantibili in ogni momento dell'anno; per "serre fisse" (serre) si intendono tutte quelle strutture dotate di opere di fondazione o di manufatti di ancoraggio al terreno e/o di appoggio (muri, cordoli, plinti, platee, ecc.) e per "serre precarie" (tunnels) si intendono tutte quelle strutture che non presentano invece opere di fondazione, appoggio e/o ancoraggio al terreno e che, risultando facilmente asportabili, permettano, senza altra opera, la riconversione totale del fondo alla coltivazione a pieno campo.

2. Così definita la differenziazione tra i due tipi di strutture, per la loro realizzazione andranno osservate le seguenti prescrizioni:

a) Individuazione delle aree agricole sulle quali è possibile la realizzazione di serre e tunnels.

La realizzazione di serre e tunnels potrà avvenire su tutti i terreni classificati come agricoli all'infuori delle:

- aree boscate così classificate ai sensi della Legge n. 431/85, e normate dal P.R.G.C.

all'art. 3.8.5

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua così come definite ai sensi della L.R. 56/77 e smi. e normate dal P.R.G.C. all'art. 4.3.2

e, limitatamente per le serre:

- aree agricole interne

- aree di rispetto cimiteriale.

La realizzazione di tunnels per la copertura di orti familiari destinati alla sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso della famiglia è consentita anche nelle aree residenziali, purché la struttura sia realizzata con materiali quali ferro, alluminio e film plastici leggeri e o reti antigrandine, facilmente smontabili e quindi non infisse stabilmente nel suolo, non eseguite con opere murarie e prive di impianti di acclimatazione. Devono coprire una superficie massima di mq. 30, avere altezza non superiore a ml. 2,40 e possono essere poste a confine.

La realizzazione di tali manufatti rientra tra l'attività edilizia libera, realizzabile senza titolo abilitativo.

b) Indici di edificabilità

La realizzazione di serre e tunnels, là ove ammessa, dovrà ottemperare al rispetto dei seguenti indici edificatori:

RC = riferito ad ogni lotto catastale = 70% della Sf sia per le serre che per i tunnels per azienda con superficie complessiva interessata inferiore o uguale a 10.000 m², 60% per aziende di maggiore estensione;

H massima = m 4,50 al colmo delle serre;

m 3,50 al colmo dei tunnels;

DC = m 5,00 da confini con proprietà e fondi con classificazione urbanistica diversa da quella agricola;

m 3,00 da confini tra proprietà ambedue classificate come agricole con possibilità di riduzione fino a m 1,50 in presenza di specifica convenzione tra i confinanti;

Ds = in genere: m 5,00 dal ciglio di strade statali, provinciali e comunali m 3,00 dal ciglio di strade vicinali e private interpoderali;

in particolare: le misure indicate dalle esistenti fasce di rispetto definite, ai sensi della L.R. 56/77 e smi per le serre; m 10,00 per i tunnels là dove il P.R.G.C. riporta le dette fasce di rispetto;
premessi che nè serre nè tunnels costituiscono parete ai sensi del D.L. 2/4/1968 n. 1444:

Df = 10,00 m da pareti finestrate di edifici esterni alle aree agricole;
m 8,00 da pareti finestrate di edifici rurali.

3. Modalità di attuazione. Per l'esecuzione delle strutture in oggetto occorrerà conseguire:

- la concessione edilizia per le serre e comunque per qualsiasi manufatto che modifichi permanentemente lo stato dei luoghi o che costituisca elemento fisso, anche se nascosto alla vista (plinti e cordoli interrati);
- l'autorizzazione o quanto altro previsto dalla normativa vigente per i tunnels così come definiti alla lettera a) ed i movimenti terra purchè contenuti nei limiti di cui al 5° punto del successivo comma 4.

4. Prescrizioni particolari.

- Anche alla richiesta di autorizzazione di cui sopra dovrà essere allegata esauriente documentazione grafica e fotografica al fine di meglio considerare la disposizione sul territorio delle strutture richieste, nonché i possibili interventi di piantumazione e mascheratura a protezione delle strutture medesime;
- specifico progetto di sistemazione delle aree libere e di piantumazione di essenze arboree tipiche a rapida crescita dovrà accompagnare qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione per la costruzione di serre o tunnels;
- tra le strutture in oggetto (tunnels e serre) dovrà comunque essere garantito uno spazio libero pari ad almeno la metà dell'altezza della struttura più alta, anche in modo da favorire il passaggio di eventuali mezzi meccanici per la manutenzione e la pulizia;
- i gruppi di riscaldamento (aerotermini dei cosiddetti serre e tunnels "caldi", oltre ad essere in regola rispetto alle prescrizioni sui limiti di rumorosità poste dalla competente USSL, dovranno distare non meno di 50 m misurati a raggio da abitazioni, che non siano quella del conduttore e/o proprietario del fondo, salvo misure minori, se accettate dai confinanti mediante sottoscrizione di apposita convenzione, nel rispetto comunque delle distanze minime dai confini definite alla precedente lettera b);
- è ammessa la formazione di terrazzamenti del terreno, purchè nel limite massimo di m 0,60 quale somma tra scavo e riporto rispetto al suolo naturale; le scarpate dovranno essere convenientemente inerbate ed eventuali muretti di contenimento dovranno essere in pietra, secondo la tradizione locale;

- l'equilibrio idrico complessivo del terreno non deve essere mutato dall'istallazione di serre e tunnels; in caso di comprovata necessità, dovranno essere previsti appositi impianti drenanti e/o vasche volano di adeguate dimensioni;
- è auspicabile l'uso di reti antigrandine o mimetiche al fine di eliminare o attenuare l'effetto riflettente dei teli di copertura dei tunnels;
- particolare cura dovrà essere messa nella determinazione dei sistemi di smaltimento delle acque irrigue e in quelli di raccolta ed incanalamento delle eventuali acque meteoriche di scorrimento superficiale al fine di non provocare interferenze e danni su fondi vicini, a meno di specifici accordi definiti mediante sottoscrizione di apposita convenzione;
- si raccomanda, anche se competenza di altri strumenti e oggetto di diverso provvedimento l'attenzione nell'uso d'fi sostanze concimanti e antiparassitarie, nonchè nello smaltimento dei teli plastici usati per la "pacciamatura" e degli scarti provenienti dall'impiego delle sopracitate sostanze chimiche.

TITOLO III° - USI DEL SUOLO

CAPITOLO 1° - DEFINIZIONI

ART. 3.1.1 - Destinazione d'uso del suolo

1. Il P.R.G.C. preordina l'utilizzazione del territorio comunale, al fine di consentire tutte le attività di tipo urbanistico ed edilizio previste dalla normativa vigente.

2. Le planimetrie di P.R.G.C. individuano, nell'ambito del territorio comunale, varie classi di destinazioni d'uso del suolo.

La destinazione d'uso degli edifici, esistenti e in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono e ogni intervento che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste.

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascun ambito di destinazione d'uso è distinto in aree con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:

a) Uso pubblico:

-STANDARDS

tali aree comprendono tutte quelle di seguito elencate:

- . Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- . Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali
- . Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
- . Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali
- . Aree per attrezzature al servizio degli impianti ricettivi e per il tempo libero
- AREE A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI URBANI
- VIABILITA' e RETE STRADALE

b) Uso residenziale:

- Nuclei Urbani Originari (A)
- Aree residenziali sature (B1 - B2)
- Aree residenziali di completamento (C)
- Aree residenziali per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP)
- Aree di Ristrutturazione Urbanistica (RU)
- Aree Programma
- Aree residenziali in parco privato
- Edifici residenziali in zona agricola
- Aree residenziali di nuova edificazione sottoposte a pianificazione esecutiva (P.E.C.).
- Cascine.

c) Uso produttivo

- Aree industriali ed artigianali esistenti e di completamento

- Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

d) Uso commerciale

- Aree per attrezzature commerciali esistenti, di completamento e di nuovo impianto

e) Uso direzionale

f) Usi ricettivi e ricreativi

- Aree per impianti del tempo libero esistenti e di completamento

g) Uso agricolo

- Aree agricole (E1)
- Aree agricole interne (E2)
- Aree per impianti floro-vivaistici
- Attrezzature ed impianti zootecnici
- Zone boscate (E3)

3. Uso improprio

- Edifici ed attività ubicati in aree improprie.

CAPITOLO 2° - USI PUBBLICI

ART. 3.2.1 - Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

1. Sono costituite dall'insieme delle aree a tale destinazione atte ad assicurare una dotazione complessiva commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali e turistici, cioè quelli previsti dall'art. 21 L.R. n. 56/77 smi.

2. Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi del settore. Per quelle infrastrutture che non sono regolamentate da Leggi di settore, si applicano i seguenti parametri:

. $U_f = 3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

. $R_c = 60\%$

3. Sono ammesse destinazioni residenziali limitatamente alle abitazioni dei custodi dei servizi sociali e delle attrezzature esistenti e previste.

4. Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da convenzione, a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse.

5. Nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, individuate dal PRGC, ai sensi del comma 1° del presente articolo, sugli edifici esistenti sono ammesse le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie fino a che l'Amministrazione Comunale non delibererà l'attuazione delle attrezzature previste.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere a), d), e), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, secondo le forme e i contenuti dell'art. 1 della Legge n. 1/78 comma 4° e 5°; così pure possono essere realizzate le attrezzature e le infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono, anche su aree ad esse non specificatamente destinate in base al fabbisogno proprio del servizio erogato.

6. Nelle aree individuate dal presente piano quali standards, ma non ancora acquisite al patrimonio pubblico, è data facoltà ai proprietari di realizzare opere di recinzione secondo quanto previsto all'art. 2.4.5 delle presenti N.T.A.

7. Nel caso di esproprio di edifici di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche risulti superiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la Legge 19-06-1939 n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale

8. *Specificatamente per la nuova area ad Inverio Superiore (campo sportivo), interessata in parte dal corridoio ecologico previsto dal PTP, al fine di garantire la congruità della stessa rete ecologica prevista dal PTP e non ancora recepita dallo strumento urbanistico vigente, le superfici interessate sono sottoposte a vincolo di inedificabilità e pertanto utilizzate come verde attrezzato o destinazione congruente agli obiettivi del PTP e agli indirizzi operativi contenuti nel volume “ La Rete Ecologica della Provincia di Novara. Linee guida di attuazione”, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 10 del 30 marzo 2007.*

ART. 3.2.2 - Aree per attrezzature e servizi degli insediamenti residenziali

1. Sono al servizio degli insediamenti residenziali le aree previste al punto 1) del 1° comma dell'articolo 21 della L.R. 56/77 smi., e comprendono

a) Aree per Istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo). (S)

b) Attrezzature di interesse comune (religiose, civiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative. (A)

c) Aree per il verde pubblico (spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport). (V)

d) Parcheggi pubblici (P)

2. *Per quanto riguarda la pista di trial questa dovrà essere realizzata con accorgimenti tecnici e mitigativi tali da poter essere inserita nel contesto acustico di riferimento del PZA in modo coerente e senza la creazione di criticità. Tali accorgimenti dovranno essere dimensionati in fase di progetto e verificati nella loro efficienza attraverso un piano di monitoraggio specifico e periodico con misure di controllo prima dell'avvio, contestualmente all'avvio dell'attività sportiva e in fase di esercizio della stessa.*

3. La dotazione complessiva di dette aree, commisurata all'entità dei insediamenti residenziali esistenti e previsti, è assicurata dalle aree a tale uso destinate e puntualmente individuate negli elaborati cartografici di PRGC, con l'esclusione di quelle quote il cui reperimento è previsto in sede di formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

ART. 3.2.3 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

1. Gli ambiti per insediamenti produttivi, industriali e artigianali di nuovo impianto devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali (parcheggi, verde e attrezzature sportive, mense ecc.), nella misura minima del 20% della Superficie Territoriale; per le aree produttive esistenti e confermate la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della Superficie Fondiaria.

2. Almeno il 50% di tale percentuale dovrà essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico (art. 2.4.8 - 3° comma N.T.A.).

3. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree.

ART. 3.2.4 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali.

1. Gli ambiti per gli insediamenti commerciali e direzionali devono prevedere idonei spazi di uso pubblico per parcheggi, verde e servizi aziendali nella misura minima del 100% della superficie utile lorda (80% nei Nuclei Urbani originari (A) e zone B) dell'unità commerciale o direzionale; di tali spazi almeno la metà deve essere destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico localizzato all'esterno della eventuale recinzione, oppure all'interno dell'area purchè ne sia garantita l'utilizzazione in orario di attività e ne sia assicurata la relazione con la viabilità pubblica (art. 2.4.8 - 3° comma N.T.A.).

2. Negli interventi all'interno dei centri storici (A) di ristrutturazione urbanistica (rif. art. 2.2.2) la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano e/o nel sottosuolo. (Rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 3).

3. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree.

4. Qualora non fosse possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, è ammesso reperirle, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza stesso, con l'obbligo, in questo ultimo caso, dell'uso pubblico.

ART. 3.2.5 - Aree per attrezzature al servizio degli impianti ricettivi e per il tempo libero.

1. Gli ambiti per insediamenti ricettivi e per il tempo libero devono prevedere aree per servizi ed attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima:

- a) per interventi di nuovo impianto: 100% Sul (Superficie Utile Lorda);
- b) per gli insediamenti esistenti: 80% Sul (Superficie Utile Lorda).

2. Non meno del 50% delle aree di cui ai punti a) e b) del comma precedente, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, con riferimento alle norme contenute all'art. 2.4.8 NTA.

3. Negli interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (A), di ristrutturazione urbanistica (rif. art. 2.1.5) e di completamento (rif. art. 2.2.10) la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano e/o nel sottosuolo, purchè non venga pregiudicata la situazione delle aree piantumate sovrastanti (rif. LR 56/77 smi, art. 21 comma 3).

4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree.

5. L'Amministrazione può specificare o prescrivere il tipo di dotazione dell'area tra quelle indicate al primo comma, fatto salvo quanto previsto al comma 2°, in relazione alla dimensione e tipologia degli insediamenti esistenti e/o previsti.

6. Per gli insediamenti esistenti, qualora fosse provata l'impossibilità di reperire le aree nella misura prevista al presente articolo, è ammessa la monetizzazione sostitutiva a favore dell'Amministrazione, la quale è tenuta a reperire ed attrezzare aree idonee.

ART. 3.2.6 - Aree a servizio degli impianti urbani

1. Comprendono tutte quelle aree destinate o da destinare ad impianti tecnologici pubblici, o impianti tecnici eseguiti da Enti Pubblici (Enel, ecc.).

2. Per esigenze di intervento le attrezzature, purchè riguardino esclusivamente infrastrutture a rete e le relative cabine, potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie, i parametri, disciplinati da leggi e decreti in materia.

3. Le aree per impianti tecnologici pubblici e impianti tecnici eseguiti da Enti Pubblici, di cui al precedente comma 1°, esistenti o previste, localizzate al di fuori di ambiti definiti dal PRGC, fanno riferimento, secondo i casi, alla legislazione vigente in materia.

4. La tavola P2 di P.R.G.C., individua con apposto retino grafico, un'area destinata a discarica comunale in Via Barro.

5. Su tale area è operativo un impianto di smaltimento controllato di inerti, classificato ai sensi del D.P.R. n. 915 del 10/09/82 di IIa Categoria Tipo A, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 220 del 20/10/1992.

6. A motivo della natura dei materiali inerti e della particolare localizzazione dell'area stessa, non è prevista la fascia di rispetto di cui all'art. 4.3.8 delle presenti N.T.A.

ART. 3.2.7 - Viabilità - rete stradale

1. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (piazzole di sosta, marciapiedi, opere spartitraffico, aree per rifornimento, ecc.).

2. Il PRGC individua le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto, secondo la classificazione indicata al D.L. 285/92 modificata ed integrata dal D.L.360/93, come segue:

- strada extraurbana secondaria (Tipo C): strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;

- strada locale (Tipo F): strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione di veicoli;

I nuovi tracciati e gli ampliamenti delle sezioni stradali esistenti, previsti dalla Variante al P.R.G.C. hanno valore di indicazione di massima dell'opera, a tale scopo si allega in coda al presente articolo un abaco delle sezioni tipo delle strade sopra indicate.

3. Le presenti Norme definiscono, per le strade indicate al precedente comma, le distanze minime dal confine stradale da rispettare per la realizzazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti di

edifici esistenti e nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta e recinzioni. (Vedi schemi grafici in coda al presente articolo).

4. Fasce di rispetto stradale

- Nelle zone A, B gli arretramenti dal confine stradale potranno adeguarsi agli allineamenti prevalenti nelle parti già edificate, anche in deroga alle eventuali fasce di rispetto previste all'art. 4.3.4 delle N.T.A., su parere vincolante della Commissione Edilizia .

In mancanza dei riferimenti di cui sopra la Commissione Edilizia, sulla base di specifiche valutazioni circa la morfologia dei luoghi, o per motivi di pubblica utilità può esprimere indicazioni sugli arretramenti da mantenere.

Nelle zone C di completamento interne alla perimetrazione dei centri abitati, gli arretramenti dal confine stradale, sia per le strade di tipo C che per quelle di tipo F, dovranno rispettare l'allineamento con gli edifici o manufatti preesistenti più arretrati rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata garantendo comunque sempre un arretramento minimo di m 5,00.

6. I nuovi tracciati e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di PRGC, hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni previste dalle presenti N.T.A., eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al PRGC.

7. Le planimetrie di PRGC individuano e classificano inoltre, vista la particolare vastità e morfologia del territorio comunale, strade tagliafuoco e percorsi ecologici. Su tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- sistemazione della sede tramite interventi di pulizia, taglio o estirpazione da vegetazioni o ramificazioni infestanti o tali da impedire il passaggio dei mezzi e delle

squadre antincendio; l'eventuale manto stradale dovrà essere realizzato esclusivamente in terra stabilizzata;

- sistemazione dei fossi di scolo delle acque meteoriche con l'uso di tecniche e materiali legati alla tradizione locale;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria di muri di contenimento in pietra a secco e, dove le condizioni di degrado sono tali, la demolizione e la ricostruzione degli stessi con l'uso delle stesse pietre di recupero adeguatamente integrate da elementi di stessa natura e con le stesse tecniche costruttive;

- la nuova costruzione di eventuali necessari muri di contenimento purchè nel rispetto del comma precedente;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria e il consolidamento statico di opere quali ponti o altre strutture esistenti.

Nel caso di situazioni di provato degrado statico è ammessa la demolizione e ricostruzione delle suindicate opere con l'eventuale utilizzo, per le parti non "a vista" di strutture portanti in cls armato, purchè nelle parti a vista vengano riproposti i materiali e le finiture originarie;

- nelle aree boschive la manutenzione ordinaria, straordinaria, l'eventuale rifacimento di recinzioni in legno e staccionata.

Il rifacimento di eventuali recinzioni difformi dovrà adeguarsi alla presente normativa sia per i materiali che per la tipologia. Le opere relative alle recinzioni nelle aree Agricole sono quelle normate dall'art. 2.4.5 comma 1° lettera a).

CAPITOLO 3° - USI RESIDENZIALI

ART. 3.3.1 - Norme generali per le aree a destinazione prevalentemente residenziale.

1. Le aree a destinazione prevalentemente residenziali sono costituite dalle parti del territorio urbanizzate, caratterizzate dalla prevalenza della destinazione d'uso residenziale e che il PRGC individua in base alla classificazione di cui all'art. 3.1.1, lettera b) delle presenti N.T.A.

2. Nelle aree residenziali le destinazioni d'uso proprie sono:

- residenza - attrezzature ricettive - servizi pubblici
- annessi alla residenza quali autorimesse, locali di deposito ecc.

3. Nelle aree residenziali le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a)- le attività artigianali e di produzione in genere compatibili, cioè non moleste né nocive, nei seguenti parametri:

50% della Sul, con una superficie massima di 200 m².

- Tali attività devono essere localizzate limitatamente ai piani terreni, seminterrati o interrati per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante e non devono comportare l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali o stoccaggi in genere.

b) Le attività terziarie e di servizio quali:

- attività commerciali
- esercizi di arti e professioni
- attività terziarie e direzionali
- attrezzature per attività culturali e sportive
- sedi di associazioni

nei seguenti parametri:

- 50% della Sul dell'edificio senza vincoli circa la loro localizzazione, con una superficie massima di 200 m²

Per le attività che lo richiedono deve essere assicurata la relativa dotazione di aree per servizi secondo quanto previsto dalle presenti N.T.A. agli articoli 2.4.7 e 2.4.8.

Nei Nuclei Urbani Originari (A) e nelle Aree residenziali sature (B) dove sia provata l'impossibilità al reperimento delle suindicate aree secondo quanto previsto e stabilito dai singoli articoli del Capitolo 2° (III° Titolo) è ammessa la parziale monetizzazione sostitutiva per una superficie massima di 200 m², a favore dell'Amministrazione Comunale, la quale è tenuta ad attrezzare gli spazi previsti dal presente Piano, identificati nelle tavole P1, P2, P3 e P4 quali aree a parcheggio.

Tali spazi dovranno essere reperiti nelle superfici a destinazione omogenea in esubero, rispetto gli standards previsti dall'art. 21 L.R.56/77 e s.m.i..

4. Tutte le destinazioni d'uso non elencate ai precedenti punti 2. e 3. sono da considerarsi in contrasto.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con le aree residenziali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione di tipo A. Non sono ammessi ampliamenti e se demoliti non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

6. Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentite la C.E. e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con la funzione residenziale; per il trasferimento di tali attività si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 53 della L.R. 56/77 smi.

7. Le attività agricole sono considerate compatibili con la residenza solo se prevedono semplicemente il ricovero degli attrezzi e delle macchine agricole e lo stoccaggio dei prodotti. Sono ritenute in contrasto le stalle e i ricoveri di animali in genere.

8. E' ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di fabbricati esistenti destinati ad altro uso, purchè accatastati ed autorizzati con le specificazioni contenute all'art. 2.3.1 N.T.A, nei casi e modi in cui le specifiche norme di zona lo consentano.

9. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione residenziale è comunque sempre subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:

a) che l'intervento previsto sia compatibile con le specificazioni normative relative alle diverse aree di PRGC di cui al presente capitolo;

b) che siano verificati i titoli di proprietà o di chi abbia titolo;

c) che vi sia la possibilità di accesso diretto o tramite strade private, alla viabilità pubblica e i relativi allacciamenti alle principali reti infrastrutturali nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

ART. 3.3.2 - Nuclei Urbani Originari (A)

1. Corrispondono al tessuto urbano di più antica origine del nucleo principale e delle frazioni e come tali sono normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e s.m.i..

2. Sono caratterizzati dalla permanenza degli impianti urbanistici originari qualificati da una certa compattezza del costruito, all'interno dei quali sono presenti accanto ad un limitato numero di edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale da salvaguardare, edifici di esclusivo valore documentario i cui aspetti tipologici originari vanno comunque salvaguardati e valorizzati. All'interno di tale tessuto sono altresì presenti edifici di limitato valore in condizioni di profondo degrado ed edifici conseguenti a interventi di ristrutturazione, sostituzione o nuova edificazione di epoca recente dotati di caratteri edilizi diversi da quelli originari.

3. Le finalità di Piano per queste aree, nell'obiettivo prioritario di una loro piena e razionale utilizzazione, sono il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la riqualificazione del tessuto urbano attraverso la sottolineatura delle componenti storiche ambientali o quanto meno tipologiche originarie, la dotazione di verde pubblico attraverso il recupero dell'esistente, la salvaguardia e il recupero del rapporto visivo attraverso la sistemazione urbanistica e di arredo urbano degli spazi e degli edifici prospicienti le piazze e le vie interne.

4. Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art. 3.3.1. In particolare:

- è ammessa la destinazione residenziale di edifici o parti di edifici esistenti a diversa destinazione, in particolare è ammesso il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse ed all'interno della sagome esistenti dei volumi di casseri, porticati, magazzini, ecc. esistenti e costituenti Sul (Superficie Utile lorda);

- è ammesso, il mantenimento delle destinazioni non residenziali compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, limitatamente alla superficie utile lorda esistente a tale data, e con la possibilità entro tali limiti di mutamenti di destinazione tra diverse attività non residenziali compatibili con la residenza;

- i piani terra degli edifici e dei casseri dovranno essere prioritariamente impiegati per soddisfare il fabbisogno di posti auto

- è ammessa la nuova edificazione di autorimesse, qualora sia provata l'impossibilità di ricavarle attraverso il recupero di edifici o porzioni di edifici esistenti, come previsto al punto precedente, di cui all'art. 2.1.12, nel rispetto del $R_c = 1/2 S_f$; dovranno avere la copertura a falde in cotto ed adeguarsi, per quanto riguarda i materiali, la tinteggiatura e l'aspetto formale al contesto ambientale preesistente.

5. Il P.R.G.C. nella tavola P5 (in scala 1:1000) individua, edificio per edificio la tipologia d'intervento ammessa (intesa come intervento massimo ammissibile) dividendole in:

- Edifici soggetti a restauro conservativo
- Edifici soggetti a risanamento conservativo
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo B
- Edifici soggetti a demolizione con ricostruzione
- Edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.

6. Le modalità di Attuazione relative ad ogni tipo di intervento, sono indicate agli artt. 2.1.1 e seguenti delle presenti N.T.A.

10. E' ammesso l'intervento diretto a concessione singola secondo la tipologia d'intervento risultante dalla legenda della tavola P.5 (vedi comma 5 del presente articolo) e a quanto indicato agli articoli 2.1.1 e seguenti delle presenti NTA, con le precisazioni contenuti nei commi seguenti:

- per tutti gli edifici dei Nuclei Urbani Originari (A) sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione per gli edifici soggetti al restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.

Edifici soggetti a restauro conservativo

Sono costituiti dagli edifici di interesse storico-artistico (interni ed esterni ai nuclei urbani originari) e dalle aree di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti.

Su tali edifici ed aree sono consentiti unicamente interventi di rigoroso restauro statico ed architettonico e di adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura.

Le opere comprese negli interventi di restauro conservativo sono specificate al comma 8 dell'articolo 2.1.4 delle presenti N.T.A.

Edifici soggetti a risanamento conservativo

Sono costituiti dagli edifici di interesse storico-ambientale e/o documentario per i quali il PRGC prevede il recupero igienico e funzionale con l'obiettivo di conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ovvero l'adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Le opere comprese negli interventi di risanamento conservativo sono specificate al comma 18 dell'art. 2.1.4 delle presenti N.T.A.

In caso di interventi ai fini residenziali con mutamento di destinazione d'uso, in edifici esistenti o parti di edifici esistenti aventi locali con altezza interpiano inferiore a quella prescritta o requisiti illuminotecnici non conformi alle norme in vigore, è ammesso il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti nei locali aventi destinazioni catastali e caratteristiche tipologico-funzionali di tipo residenziale.

Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A

Sono costituiti dagli edifici di interesse documentario compresi nei nuclei storici originari e dalle loro aree di pertinenza, per i quali il PRGC prevede il recupero con il mantenimento della conformazione planivolumetrica e dei principali caratteri edilizi e decorativi originari.

Le opere comprese negli interventi di REA sono specificate al comma 5 dell'art. 2.1.5 delle presenti N.T.A. e con le disposizioni della circolare n°5/SG/URB del 27/4/84.

In tutti gli interventi di cui al presente punto è fatto obbligo di conservare i volumi e le facciate principali, e gli andamenti delle coperture, l'utilizzo di materiali preesistenti negli elementi stilistici e compositivi delle facciate.

E' fatto espresso divieto di impoverire l'apparato decorativo e le caratteristiche stilistiche compositive esistenti in genere, cornicioni, ballatoi, portali, ecc.

- di sostituire elementi strutturali o sovrastrutturali a vista in pietra con elementi di altro materiale;

- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diversa caratteristica, le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione andranno nel tempo ripristinate con materiali conformi;

- di manomettere le volte di copertura o solai in legno di androni carrai, porticati o loggiati con elementi strutturali differenti.

Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo B

Sono costituite dalle porzioni del tessuto urbano edificate di epoca non recente ed anche recente privi di valore storico artistico e/o anche documentario per le quali il P.R.G.C. prevede il recupero nell'ottica della riqualificazione del tessuto urbano originario.

In particolare le opere comprese negli interventi di REB sono specificate al comma 8 dell'art. 2.1.5 delle presenti N.T.A.

Per gli interventi che prevedono la realizzazione di un organismo in tutto o in parte diverso da quello originario dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento urbanistico ambientale. La proposta di nuove definizioni tipologiche dovrà pertanto scaturire da un'attenta e critica lettura dell'ambito urbano nel quale il manufatto è inserito, e dovrà prevedere l'utilizzo dei materiali caratteristici degli elementi stilistici e compositivi delle facciate e dei particolari costruttivi maggiormente significativi dell'edilizia preesistente di antica formazione.

Edifici soggetti a demolizione con ricostruzione

Sono costituiti dagli edifici, individuati con apposita retinatura nella tavola P5, che presentano condizioni di particolare degrado, disordine planivolumetrico e privi di qualsiasi valenza tipologica e architettonica, per i quali il P.R.G. prevede interventi di sostituzione edilizia nell'ottica della riqualificazione del tessuto urbano originario.

In particolare le opere comprese negli interventi di DR sono specificate all'art. 2.1.7 delle presenti NTA con le seguenti limitazioni indici e parametri urbanistici:

la densità fondiaria massima consentita deve essere pari al valore della densità volumetrica preesistente.

Devono essere in linea di massima mantenute e quando possibile integrate e/o completate le edificazioni a cortina su strada;

Il rapporto di copertura massimo ammissibile deve essere pari a quello preesistente;

- i nuovi edifici, conseguenti agli interventi di Ricostruzione, dovranno mantenere l'altezza (H) degli edifici preesistenti e, se inseriti in cortine edilizie, dovranno rispettare, alla linea di gronda, l'altezza degli edifici contermini ed avere una collocazione congruente con le dimensioni e l'andamento planimetrico della cortina stessa; in ogni caso i nuovi edifici dovranno rispettare i caratteri tipologici ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti;

- le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, secondo le specificazioni di cui al precedente art.3.3.1
- le eventuali aree libere risultanti sono inedificabili; la loro utilizzazione può essere prevista solo come autorimesse con pavimentazione per esterni adeguata al contesto ambientale.

11. Prescrizioni particolari

Tutte le richieste di concessioni relative ai nuclei urbani originari, dovranno essere accompagnate da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto dell'edificio interessato all'intervento (documentazione fotografica, disegni in scala 1:50 e scheda di rilievo di cui agli allegati).

Per le aree e gli immobili di interesse storico ed artistico il rilascio della concessione è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali che si esprime entro 60 giorni ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi della Legge 1089/39 e della Legge 1497/89. (art.49 comma 15 L.R.56/77)

Tutti gli interventi concessi dovranno essere inoltre compatibili con le seguenti prescrizioni:

- eliminazione di tutte le aggiunte di epoca recente e non di carattere superfetativo o deturpante ;
- il ripristino e la definitiva sistemazione dell'area di pertinenza dell'intervento sia delle aree verdi che di quelle pavimentate esistenti o di nuova definizione. Si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenuta in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente e le destinazioni d'uso ammesse;
- nei casi di ristrutturazione di edifici di remota costruzione già sottoposti ad interventi di ristrutturazione impropria è fatto obbligo di riportare il manufatto al vecchio decoro o quantomeno assoggettato alle prescrizioni del presente articolo .
- Per tutti gli edifici, compresi nella delimitazione dei nuclei urbani originari, che non presentino condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti quali i rifacimenti di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, canali di gronda, pluviali, parapetti, ringhiere, inferriate.

La tavola P.5 di P.R.G.C. evidenzia alcuni elementi architettonici quali: portali d'accesso, balconi, cornici, cornicioni, colonne, affreschi, ecc. che debbono essere salvaguardati e valorizzati, nonchè le fronti delle cortine edilizie di alcune vie pubbliche che debbono essere mantenute nei loro allineamenti e salvaguardate.

Art. 3.3.3 - Aree residenziali sature (B)

1. Le aree residenziali sature sono costituite dalle aree di frangia ai nuclei urbani originari del capoluogo e da alcuni agglomerati minori delle frazioni, individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano Tav. P.2 , P.3 e P.4 in scala 1:2000.

2. Sono caratterizzati, rispetto ai nuclei urbani originari, da una prevalenza di aggregazione, meno densa di edifici residenziali in linea e/o a corte con fabbricati ex-agricoli, all'interno dei quali sono presenti sia edifici con tipologia di valore documentario da salvaguardare, sia edifici di epoca non recente di limitato valore ed in condizioni di forte degrado, sia edifici conseguenti a interventi di ristrutturazione in epoca recente, frammisti al suddetto tessuto di antica formazione. Sono presenti numerosi edifici di recente edificazione.

3. Le finalità di piano per queste aree sono la riqualificazione del tessuto urbano attraverso un processo di riordino; la razionale utilizzazione della rete infrastrutturale e la dotazione di standard ed attrezzature.

4. Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto, sono quelle previste all'art. 3.3.1, in particolare:

- è sempre ammessa la destinazione residenziale di edifici o parti di edifici esistenti a diversa destinazione, in particolare è ammesso il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse ed all'interno delle sagome esistenti dei volumi di casseri, porticati magazzini ecc. esistenti;

- è altresì ammesso, il mantenimento delle destinazioni non residenziali compatibili con la residenza esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, limitatamente alla superficie utile lorda esistente a tale data, e con la possibilità entro tali limiti di mutamenti di destinazione tra diverse attività non residenziali compatibili con la residenza.

- sono ammessi ampliamenti della superficie utile a destinazione commerciale esistente, limitatamente ai piani terra quando sia in funzione dell'adeguamento agli standards previsti dal piano commerciale.

5. Gli edifici di particolare valore storico ambientale e/o documentario, compresi nelle Aree Residenziali Sature, sono puntualmente evidenziati con diversa simbologia nella tavola P.5 di PRGC. Per tali edifici è ammesso l'intervento diretto a concessione singola secondo la tipologia d'intervento risultante dalla legenda delle tavole di P.R.G.C. (Tav. P.5 in scala 1:1000). Tali edifici sono assoggettati alla normativa e alle prescrizioni delle aree (A), in particolare per le aree e gli immobili definiti di interesse storico ed artistico vedi art. 49 comma 15 L.R.56/77.

7. Per gli edifici nelle aree residenziali sature è ammesso l'intervento diretto a concessione singola (ad eccezione per gli edifici interni alle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo individuate nelle tavole di P.R.G.C.).

8. Gli interventi ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, sono:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- demolizione senza ricostruzione
- demolizione con ricostruzione
- ampliamenti
- nuova costruzione di edifici accessori.

9. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi di cui all'art. 1.2. e seguenti N.T.A., nel rispetto di quanto segue:

- Indice Fondiario (If) = corrispondente al If medio specifico di zona, riportato nelle schede normative di ambito B delle presenti N.T.A.
- Rapporto di copertura (Rc) = 50% della Sf
- H = non superiore a quella degli edifici adiacenti o vicini.

10. Gli ampliamenti sono ammessi una tantum, nel rispetto degli specifici If e delle seguenti prescrizioni:

- Frazioni di Talonno, Barquedo, Mescia, Serea e Mornerona fino al 30% della volumetria esistente;
- Inorio capoluogo, Inorio Superiore, Orio fino al 20% della volumetria esistente;
- 25 m² di Sul per unità Immobiliare catastalmente definita sono comunque sempre consentiti al fine specifico del miglioramento igienico funzionale della situazione esistente e purchè l'unità immobiliare in oggetto non venga sdoppiata.

11. Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi esclusivamente per quegli edifici che presentano condizioni di forte degrado o in situazioni di particolare disordine planivolumetrico indicati con apposita retinatura nella tavola P5 e secondo i criteri compositivi sintetizzati nella tavola 4 degli allegati in coda alle presenti norme. In questi interventi di sostituzione edilizia, è consentito il raggiungimento del valore più basso tra la volumetria demolita, aumentata di quanto disposto dal comma precedente e quanto consentito dall'indice fondiario If di zona.

12. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di ampliamenti e la definizione di organismi in tutto o in parte diversi da quelli originari dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento urbanistico-ambientale.

Le proposte edificatorie dovranno pertanto scaturire da una attenta e critica lettura dell'ambiente urbano nel quale il manufatto è inserito. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta dei materiali e degli elementi stilistici e compositivi prendendo spunto degli esempi più significativi dell'edilizia preesistente di antica formazione.

13. La Tav. P.5 di PRGC, in particolare, evidenzia alcuni elementi architettonici quali portali d'accesso, cornicioni ecc. che debbono essere salvaguardati e valorizzati, nonchè le fronti delle cortine edilizie di alcune vie pubbliche che debbono essere mantenute nei loro allineamenti salvaguardando gli elementi di interesse architettonico ed ambientale.

14. Nel caso di ristrutturazione di edifici di remota costruzione già sottoposti ad interventi di ristrutturazione impropria è opportuno riportare il manufatto alla sua identità originale sia nella scelta dei materiali sia in quella relativa agli elementi compositivi e stilistici.

15. Tutte le richieste di autorizzazione e/o concessione relative alle aree residenziali sature tipo B dovranno essere accompagnate da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto (documentazione fotografica dettagliata).

ART. 3.3.4 Aree residenziali di completamento (C)

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, su parti di territorio già interessato da edificazione e da opere di urbanizzazione. Sono caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e da lotti inclusi o di frangia modificati.

2. Le finalità di piano per queste aree sono mirate al completamento del tessuto urbano, ovvero favorire la ricucitura dei tessuti marginali non definiti, attraverso la nuova costruzione sui lotti inediti e attraverso l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione.

3. Il P.R.G.C. suddivide le aree residenziali C, individuandole con apposita simbologia nelle tavole P1, P2, P3 e P4 e nelle schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti NTA, in :

4. Aree di completamento C1

- Comprendono le aree non edificate o solo parzialmente edificate, inserite negli insediamenti esistenti in lotti interclusi o di frangia su parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione; le finalità del Piano sono mirate al completamento del tessuto urbano e al completamento delle infrastrutture.
- Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art.3.3.1 delle presenti N.T.A.
- In queste aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro conservativo (RC1)

- Risanamento conservativo (RC2)
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)
 - Demolizione con ricostruzione (DR)
 - Ampliamento e Sopraelevazione (AS)
 - Nuova Costruzione (NC)
 - Nuova costruzione di Edifici Accessori per residenza (NCA).
- Tutti gli interventi ammessi indicati al precedente comma, devono fare riferimento ai parametri urbanistici indicati nelle Schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti norme e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
- Rc = 30% della superficie Fondiaria (Sf)
 - H = altezza massima ammessa 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

- Il P.R.G.C. individua, nelle tavole P1, P2, P3 e P4 e specificatamente nelle Schede Normative, i lotti ineditati, per quali è ammessa la nuova costruzione di edifici residenziali, e i lotti occupati da edifici esistenti residenziali o compatibili con la residenza, comunque costituenti volume, per i quali sono ammessi interventi di Ampliamento e/o sopraelevazioni fino al raggiungimento dell'Indice di Densità Fondiaria (If) previsto dal P.R.G.C. per il relativo ambito C (vedi Schede Normative) e nel rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente comma.
- Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono quelle indicate agli artt. 2.1.1 e sgg. delle presenti N.T.A.
Per le nuove costruzioni di edifici residenziali le modalità d'attuazione prevedono la concessione edilizia diretta.
- Sono altresì ammessi, al fine di consentire lo sdoppiamento del nucleo familiare, nei lotti che, alla data di adozione, le tavole di PRGC e le schede normative allegare individuano come edificate, interventi di nuova costruzione tramite concessione Edilizia diretta, purchè l'intervento preveda la realizzazione di edificio unifamiliare e che venga rispettato l'indice fondiario di zona previsto dal PRGC.
- Interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, successivi all'intervento di nuovo impianto, sono consentiti unicamente nel rispetto dell'indice di Densità Fondiaria (If) del relativo ambito C.
- Negli interventi di nuova edificazione, particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche dell'edificio, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze ambientali ed alle tradizioni locali.

Qualora la Commissione Igiene Edilizia ritenesse una proposta progettuale di nuova costruzione o di ampliamento in contrasto con i principi di cui sopra è data

facoltà all'Amministrazione di formulare suggerimenti o anche prescrizioni al fine di adeguare il progetto ad un corretto inserimento ambientale.

5. Aree residenziali di completamento C2

- Comprendono le aree non edificate, costituite da lotti liberi, interclusi o di frangia al tessuto edilizio esistente non dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria, ma con la previsione della loro realizzazione o completamento contemporaneamente agli interventi di nuova edificazione residenziale
- Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art.3.3.1 delle presenti N.T.A.
- In queste aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro conservativo (RC1)
 - Risanamento conservativo (RC2)
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)
 - Demolizione con ricostruzione (DR)
 - Ampliamento e Sopraelevazione (AS)
 - Nuova costruzione (NC)
 - Nuova costruzione di Edifici Accessori per residenza (NCA).
- Gli interventi di nuova costruzione devono fare riferimento ai parametri urbanistici indicati nelle Schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti norme, sono assentibili esclusivamente con concessione edilizia convenzionata e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
 - Rc = 30% della superficie Fondiaria (Sf)
 - H = altezza massima ammessa 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

- Interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, successivi all'intervento di nuovo impianto, sono ammessi nel rispetto dell'indice fondiario di cui sopra.
- Negli interventi di nuova costruzione, particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche dell'edificio, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze ambientali ed alle tradizioni locali.

Qualora la Commissione Igiene Edilizia ritenesse una proposta progettuale in contrasto con i principi di cui sopra è data facoltà all'Amministrazione di formulare suggerimenti o anche prescrizioni al fine di adeguare il progetto ad un corretto inserimento ambientale.

6. Aree residenziali di completamento C3

- Comprendono le aree costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione, localizzate sia in aree già completamente urbanizzate sia in aree non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria; le finalità del P.R.G.C. sono quelle di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale.
- Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art.3.3.1 delle presenti N.T.A.
- In queste aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro conservativo (RC1)
 - Risanamento conservativo (RC2)
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)
 - Demolizione con ricostruzione (DR)
 - Ampliamento e Sopraelevazione (AS)
 - Nuova costruzione di Edifici Accessori per residenza (NCA).
- Tutti gli interventi ammessi indicati al precedente comma, devono fare riferimento ai parametri urbanistici indicati nelle Schede Normative di ambito C facenti parte delle presenti norme e devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
 - Rc = 30% della superficie Fondiaria (Sf)
 - H = altezza massima ammessa 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

- Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente nel rispetto dell'If previsto dal P.R.G.C. per il relativo ambito di competenza. Gli ampliamenti se eccedenti l'If di zona sono consentiti una tantum nei limiti di 25 m² di Sul per unità immobiliare catastalmente definita e sono comunque consentiti al fine specifico del miglioramento igienico funzionale delle situazioni esistenti purchè l'unità immobiliare in oggetto non venga sdoppiata.
- Negli interventi di nuova edificazione, particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche dell'edificio, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze ambientali ed alle tradizioni locali.

Qualora la Commissione Igiene Edilizia ritenesse una proposta progettuale in contrasto con i principi di cui sopra è data facoltà all'Amministrazione di formulare suggerimenti o anche prescrizioni al fine di adeguare il progetto ad un corretto inserimento ambientale.

ART. 3.3.5 - Aree residenziali per l'Edilizia Economica e Popolare

Nell'area destinata al Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), puntualmente indicate in P.R.G.C., ogni intervento è regolato dalle Norme di Attuazione del P.E.E.P. in vigore, con riferimento alle leggi 167/62 e 247/74 ed alla L.R. 56/77 smi, art. 41.

ART. 3.3.6 omissis

ART. 3.3.7 omissis

ART. 3.3.8 - Aree residenziali in parco privato

1. Sono costituite dai lotti di pertinenza di edifici residenziali esistenti, realizzati in aree aventi quantità e qualità di piantumazione tali da configurarsi quali parchi privati, ed individuati con apposito retino grafico nelle tavole di P.R.G.C.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle residenziali.

3. In tali aree non è consentita nuova edificazione.

4. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A.

5. Nelle aree a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

6. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma del 6° comma c dell'art. 56 della L.R. n. 56/77, a seguito di progetto di assetto e ripiantumazione.

7. In esse non è ammessa modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idro-geologico, vegetale; tuttavia entro un progetto specifico di riqualificazione degli aspetti formali del giardino, è ammessa la costruzione di manufatti (viali, gradinate, manufatti ornamentali, fontane, ecc.) rigorosamente definibili quali arredi per il parco stesso.

8. Per gli edifici individuati nelle Tav. P2 - P.3 e P4 con retino nero, in quanto possiedono caratteristiche tali da essere stati classificati di valore ambientale o monumentale sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ART. 3.3.9 - Edifici residenziali in zona agricola

1. Sono costituiti dagli edifici esistenti, regolarmente licenziati o accatastati a destinazione prevalentemente residenziale localizzati in zona definita agricola ai sensi dell'art. 3.8.1 e successivi delle presenti Norme di Attuazione, ed in gran parte destinate a residenze monofamigliari e/o bifamigliari, sia di epoca recente, del tipo ville, villette sia di epoca più remota recentemente ristrutturata e non.

2. Per tali edifici il P.R.G.C. prevede il sostanziale mantenimento del patrimonio edilizio e della capacità insediativa esistente.

3. Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono quelle previste all'art. 3.3.1 delle presenti N.T.A.

4. In queste aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.1.2 sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC1 - RC2)
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)
- Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)
- Ampliamenti e Sopraelevazioni (AS)
- Nuova Costruzione di Edifici Accessori per residenza (NCA)

5. Tutti gli interventi ammessi indicati al precedente comma, devono fare riferimento ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice Fondiario (If) = $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ da applicarsi su una superficie pari a 10 volte la superficie coperta del fabbricato residenziale e fino ad un volume massimo aggiuntivo di mc. 450,00
- Rapporto di Copertura = 30% della Superficie Fondiaria (Sf)
- H = 10 m pari a tre piani fuori terra.

6. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono quelle indicate agli art. 2.1.1 e sgg. delle presenti N.T.A. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali di fabbricati esistenti destinati ad altro uso tramite concessione edilizia diretta.

- 25 m^2 di Sul per unità Immobiliare catastalmente definita sono comunque sempre consentiti al fine specifico del miglioramento igienico funzionale della situazione esistente e purchè l'unità immobiliare in oggetto non venga sdoppiata.
- specificatamente per l'edificio sito in via Barro e contrassegnato nelle tavole di piano con * è consentito l'utilizzo della superficie di tutto piano primo per uffici.

8. In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 40% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

9. Negli interventi di ampliamenti e sopraelevazione, particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche dell'edificio, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze ambientali ed alle tradizioni locali.

ART. 3.3.10 - Aree residenziali di nuova edificazione sottoposte a pianificazione esecutiva (P.E.C.)

1. Il P.R.G.C. nelle tavole n. P1, P2, P3 e P4 individua, con apposita perimetrazione, le aree residenziali di nuova edificazione da sottoporre a preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato e precisamente:

- P.E.C. 1

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice Fondiario (If) = 0,60 m³/m²

Rapporto Copertura (Sc) = 30% della Sf

Altezza (H) = 10 m pari a 3 piani fuori terra

Lo strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) deve comprendere, all'interno della sua perimetrazione, un lotto di Sf max. non superiore a m² 2.000 a destinazione residenziale e la restante parte quale aree a standards per parcheggi pubblici da cedere al Comune, così come individuate nella tavola P3 (azzonamento).

- P.E.C. 2

Nelle aree previste in frazione Barquedo le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1 dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Devono essere rispettati, per l'intervento di nuova edificazione, gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice territoriale (It) = 0,60 m³/m²

Rapporto di Copertura (Rc) = 30% della Superficie Fondiaria

Altezza (H) = 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

Lo strumento Urbanistico Esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le dotazioni di standards, riferite al verde e ai parcheggi pubblici commisurata all'entità degli insediamenti previsti.

- P.E.C. 3

Nelle aree previste in località Mescia le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice territoriale (It) = 0.4 m³/m²

Rapporto di Copertura (Rc) = 30% della Superficie Fondiaria

Altezza (H) = 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le dotazioni di standards a parcheggi e verde pubblico previsti nella tavola P 4 (azzonamento) di P.R.G.C. La porzione residenziale deve essere confermata, per dimensione e localizzazione, secondo le previsioni della Tavola P 4. L'accesso al lotto dovrà avvenire tramite viabilità privata anche in attraversamento dell'area a destinazione pubblica.

- P.E.C. 4

Nelle aree previste le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

<i>Indice territoriale (It)</i>	<i>= 0,60 m³/m²</i>
<i>Rapporto di Copertura (Rc)</i>	<i>= 30% della Superficie Fondiaria</i>
<i>Altezza (H)</i>	<i>= 10,00 m pari a 3 piani fuori terra</i>

Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le dotazioni di standards riferite a parcheggi e a verde pubblico commisurata all'entità degli insediamenti previsti. Dovranno inoltre essere cedute le superfici necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra la Provinciale dell'alto Vergante e la via Barro

- P.E.C. 5

Nelle aree previste in frazione Orio le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice territoriale (It)	= 0,60 m ³ /m ²
Rapporto di Copertura (Rc)	= 30% della Superficie Fondiaria
Altezza (H)	= 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le dotazioni di standards riferite a parcheggi e a verde pubblico commisurata all'entità degli insediamenti previsti.

- P.E.C. 6

Nelle aree previste in via Barro/ Conciliazione le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice territoriale (It)	= 0,50 m ³ /m ²
Rapporto di Copertura (Rc)	= 30% della Superficie Fondiaria
Altezza (H)	= 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

Lo strumento urbanistico esecutivo deve essere supportato da un approfondito studio geotecnico concernente la verifica della compatibilità tra la situazione idrogeologica dell'area e gli effetti conseguenti l'edificazione. Lo strumento urbanistico

dovrà inoltre prevedere la realizzazione di opere di regimazione delle acque del rio che attraversa l'area. All'interno della perimetrazione del P.E.C. dovranno essere reperite le dotazioni delle aree a standards riferite a parcheggio e verde pubblico commisurate all'entità degli insediamenti previsti.

- P.E.C. 7

Nelle aree previste le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

<i>Indice territoriale (It)</i>	<i>= 0,60 m³/m²</i>
<i>Rapporto di Copertura (Rc)</i>	<i>= 30% della Superficie Fondiaria</i>
<i>Altezza (H)</i>	<i>= 10,00 m pari a 3 piani fuori terra</i>

Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le superfici necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra la Provinciale dell'alto Vergante e la via Barro. Il Piano deve essere supportato da un approfondito studio per la definizione planimetrica del suddetto tratto di viabilità di transito e relativa immissione su via Barro oltre che alla dotazione di aree parcheggio così come indicato nelle tavole di piano.

- P.E.C. 8

Nelle aree previste in Invorio Centro tra via Conciliazione e via Marconi le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

<i>Indice territoriale (It)</i>	<i>= 0,50 m³/m²</i>
<i>Rapporto di Copertura (Rc)</i>	<i>= 30% della Superficie Fondiaria</i>
<i>Altezza (H)</i>	<i>= 10,00 m pari a 3 piani fuori terra</i>

Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le superfici necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra i due tratti viari. Il Piano deve essere supportato da un approfondito studio per la definizione planimetrica del suddetto tratto di viabilità e le dotazioni di standards riferiti a parcheggi e a verde pubblico, commisurati all'entità degli insediamenti previsti.

- P.E.C. 9

Nelle aree previste in Barquedo le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

<i>Indice fondiario (If)</i>	<i>= 0,60 m³/m²</i>
<i>Rapporto di Copertura (Rc)</i>	<i>= 30% della Superficie Fondiaria</i>
<i>Altezza (H)</i>	<i>= 10,00 m pari a 3 piani fuori terra</i>

Lo strumento urbanistico esecutivo deve prevedere la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico da cedere al Comune così come definita per dimensione e posizione nella tavola P 4 (azzonamento) di P.R.G.C.

- P.E.C. 10

Nelle aree previste in Invorio Centro (ex Campo sportivo) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice fondiario (If) = 0.6 m³/m²

Rapporto di Copertura (Rc) = 30% della Superficie Fondiaria

Altezza (H) = 7,00 m pari a 2 piani fuori terra

Lo strumento urbanistico esecutivo deve prevedere la realizzazione delle aree a standards per parcheggio e verde pubblico previsti nella tavola P 3 (azzonamento) di P.R.G.C. e la relativa cessione delle stesse al Comune. La porzione residenziale deve essere confermata, per dimensione e localizzazione, secondo le previsioni della Tavola P 3.

L'accesso al lotto dovrà avvenire tramite viabilità privata anche in attraversamento dell'area a destinazione pubblica.

- P.E.C. 11

Nelle aree previste in Invorio Centro le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice territoriale (It) = 0.5 m³/m²

Rapporto di Copertura (Rc) = 30% della Superficie Fondiaria

Altezza (H) = 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le dotazioni di standards riferite a parcheggi e a verde pubblico commisurata all'entità degli insediamenti previsti. Dovranno inoltre essere cedute le superfici necessarie per la realizzazione della nuova Circonvallazione secondo quanto previsto dal progetto redatto dalla Provincia

- P.E.C. 12

Nelle aree previste in Invorio Centro le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni dell'art. 3.3.1

Devono essere rispettati, per gli interventi di nuova edificazione gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice territoriale (It) = 0.5 m³/m²

Rapporto di Copertura (Rc) = 30% della Superficie Fondiaria

Altezza (H) = 10,00 m pari a 3 piani fuori terra

Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le dotazioni di standards riferite a parcheggi e a verde pubblico

commisurata all'entità degli insediamenti previsti, con particolare attenzione alla realizzazione dell'area a parcheggio pubblico da cedere al Comune secondo la localizzazione prevista nella tavola P 3 (azzonamento) di P.R.G.C.

2. Particolare cura dovrà essere posta alle qualità formali e tipologiche degli edifici, onde ottenere un inserimento adeguato alle prevalenti preesistenze Ambientali ed alle tradizioni locali.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse necessario potrà introdurre nelle specifiche N.T.A. di P.E.C., indicazioni o prescrizioni sia tipologiche e formali che relative ai materiali.

ART. 3.3.11 - Cascine

1. Le tavole n. P2 - P3 - P4 di P.R.G.C. individuano con apposite perimetrazioni le cascine di più antica origine presenti sul territorio comunale.

2. Le finalità di Piano per queste aree, nell'obiettivo prioritario di una loro piena e razionale utilizzazione, sono il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso la sottolineatura delle componenti tipologiche originarie e la riqualificazione delle pertinenze ambientali.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenze
- annessi alle residenze
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- agricole
- ricettive

sono inoltre ammesse attività di agriturismo assentibili in ottemperanza alle prescrizioni di settore ed esclusivamente ad aziende agricole in essere

In particolare:

- è sempre ammessa la destinazione residenziale di edifici o parti di edifici esistenti a diversa destinazione;
- è consentito il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse e all'interno delle sagome esistenti dei volumi di casseri, portici, magazzini ecc. esistenti;
- è ammessa la nuova costruzione di autorimessa e/o accessori alla residenza di cui all'art. 2.1.12 - 6° comma, qualora sia provata l'impossibilità di ricavarli attraverso il recupero di edifici o porzioni di edifici esistenti, quali casseri, depositi, porticati, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta all'aspetto formale e all'inserimento ambientale di questi nuovi manufatti, che dovranno avere tetto a falde con copertura in cotto (coppi o marsigliesi) omogenea con le preesistenze e dovranno per tipologia e uso dei materiali e aspetto formale, ben integrarsi al contesto ambientale preesistente. E' data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, formulare suggerimenti e/o prescrizioni a proposte progettuali inadeguate;
- e' ammesso altresì il recupero attraverso la riedificazione di edifici o porzioni di edificio diroccati, purchè ne sia ancora rilevabile attraverso le porzioni di muratura originarie rimaste, il riscontro in altezza e la corretta definizione planimetrica.

4. Il P.R.G.C. nella tavola n. 6 (scala 1:500) individua edificio per edificio la tipologia d'intervento ammessa (intesa come intervento massimo ammissibile) dividendoli in:

- Edifici soggetti a restauro conservativo (RE1)
- Edifici soggetti a risanamento conservativo (REC)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)

5. Le modalità di attuazione relative ad ogni tipo d'intervento, sono indicate agli artt.2.1.1 e seguenti delle presenti N.T.A., e per quanto non indicato con riferimento alle specifiche Norme di legge vigenti.

6. E' in ogni caso fatto divieto d'impoverire l'apparato decorativo e le caratteristiche stilistiche compositive esistenti in genere. A tale scopo la Tavola P6 evidenzia alcuni elementi quali: portali, balconi, cornici, colonne affreschi ecc. che devono essere salvaguardati e valorizzati.

E' fatto divieto di sostituire elementi strutturali o sovrastrutturali a vista, in pietra o cotto con elementi di altro materiale.

E' fatto divieto di sostituire le coperture in cotto con materiali di diversa caratteristica, le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione andranno nel tempo ripristinate con materiali conformi.

7. Prescrizioni particolari.

Tutte le richieste di concessioni o di quanto altro previsto dalla Normativa in vigore relative alle cascine individuate nella Tavola P.6, per gli interventi ammessi dovranno essere accompagnate da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto dell'edificio interessato all'intervento (documentazione fotografica dettagliata, disegni di rilievo in scala 1:50) e scheda di rilievo di cui agli allegati alle presenti N.T.A.

Tutti gli interventi ammessi dovranno inoltre essere compatibili con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- eliminazione di tutte le aggiunte di epoca recente e non, di carattere superfetativo o deturpante;
- il ripristino e la definitiva sistemazione dell'area di pertinenza sia delle aree verdi che di quelle pavimentate, con l'eliminazione di tettorie, baracche ed ogni altra costruzione ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente e le destinazioni ammesse;
- nei casi di interventi su edifici di remota costruzione già sottoposti a ristrutturazione impropria, è fatto obbligo riportare il manufatto al vecchio decoro o quantomeno assoggettarlo alle prescrizioni del presente articolo.

8. Specificatamente per la Cascina Cevola, oltre a quanto previsto nei precedenti punti, è ammessa, subordinatamente alla formazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), la realizzazione di un centro formativo, educativo, ricettivo e ricreativo per giovani.

In particolare:

- è ammesso un ampliamento una-tantum, fino ad un massimo di m³ 800, da realizzare esclusivamente sugli edifici individuati nella tavola P6 con tipologia d'intervento di Ristrutturazione edilizia tipo B (REB);
- è ammessa la realizzazione di infrastrutture sportive aperte nei seguenti limiti: n. 1 campo da calcio, n. 2 campi polivalenti per pallacanestro, pallavolo e tennis. Tali impianti dovranno essere realizzati su terreni di proprietà e con la massima attenzione alla ricaduta di impatto ambientale;
- è ammessa la sistemazione e il ripristino della recinzione esistente secondo quanto previsto dall'art. 2.4.5 delle presenti norme;

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà inoltre prevedere:

- il restauro conservativo della chiesetta romanica, finalizzato alla restituzione al culto della stessa. Tale intervento dovrà essere realizzato nel pieno rispetto della

vigente normativa (Legge 490) e secondo le indicazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali;

- la sistemazione e il potenziamento della viabilità di accesso e di percorrenza, mediante la sistemazione e la calibratura dei tracciati esistenti. Il manto stradale di tutta la viabilità prevista e della eventuale area parcheggio, quale allargamento della sede stradale da localizzarsi in corrispondenza dell'accesso all'impianto, dovrà essere realizzata in terra stabilizzata (vedi descrizione scheda tecnica n° 16)

9. *Specificatamente per la Cascina Montezeglio, oltre a quanto previsto nei precedenti punti, ed esclusivamente all'interno delle aree individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di PRGC, sono ammessi interventi per la realizzazione di attrezzature sportive, di supporto e servizio all'attività ricettiva esistente (albergo con annesso ristorante).*

In particolare:

- *è ammessa la realizzazione di un campo pratica per il golf;*
- *è ammessa la realizzazione di aree a verde attrezzato a raso, di supporto al golf;*

Non sono ammesse realizzazioni di volumetrie o di superfici coperte in genere.

CAPITOLO 4° - USO PRODUTTIVO

ART. 3.4.1 - Norme generali relative alle aree a destinazione produttiva

1. Si intendono area a destinazione produttiva tutte quelle zone, individuate dal P.R.G.C., nelle quali sono localizzati o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati ad attività artigianali, industriali ad esse assimilabili.

2. In tutte le aree di cui al presente capitolo le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare una distanza dalle strade comunali e provinciali di almeno m 10,00 fatte salve le prescrizioni relative alle norme specifiche delle are P.I.P. ed alle fasce di rispetto ed una distanza dai confini di almeno m 5,00, o nel caso di edifici di altezza superiore a m 10,00, di almeno la metà dell'altezza; le autorimesse interrato possono essere costruite ad una distanza dalle strade non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati per impianti tecnologici aventi altezza massima all'estradosso di m 3,00 e nel rispetto al rapporto di copertura prescritto e delle norme di sicurezza vigenti.

3. Sono ammesse costruzioni in aderenza tramite convenzioni tra confinanti, ed unicamente tra edifici a destinazione produttiva.

4. Negli ampliamenti di edifici esistenti posti a meno di m 5,00 dalle strade, è ammessa una distanza dalle strade pari a quella degli edifici esistenti.

5. La condizione di ammissibilità degli interventi nelle Aree a Destinazione produttiva è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale; che devono essere indicate e documentate all'atto della richiesta di concessione edilizia:

- che sia verificata la disponibilità di aree da destinare e servizi e parcheggi nella misura prevista al precedente art. 3.2.3 NTA;
- che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica;
- che sia verificata la disponibilità di acqua potabile e per usi industriali nelle quantità necessarie alle particolari esigenze produttive nel rispetto della normativa vigente in materia;
- che sia verificata la disponibilità di energia elettrica, gas ecc.nelle quantità necessarie alle esigenze produttive;
- che siano state rilasciate tutte le autorizzazioni preventive, relative alla specifica tipologia produttiva, richieste dalle normative vigenti in materia.

6. Ogni ulteriore precisazione alle disposizioni indicate ai commi precedenti fa riferimento alla L.R. 56/77 smi, art. 26.

ART. 3.4.2 – Aree industriali ed artigianali esistenti e di completamento

1. Sono costituite dalle aree di pertinenza di unità produttive industriali e artigianali esistenti e confermate a tale destinazione dal P.R.G.C. comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco *delle unità produttive esistenti*, o di completamento *per l'insediamento di nuove unità produttive*.

2. Il P.R.C.G. individua puntualmente gli insediamenti esistenti, con i loro lotti di pertinenza, nonché delle aree libere di completamento.

3. Le destinazioni d'uso proprie e ammesse sono le attività manifatturiere, industriali e artigianali; uffici e laboratori, contestuali all'attività produttiva; locali per il commercio dei prodotti propri o affini; tutte le attività che richiedono edifici assimilabili per caratteristiche funzionali e tipologiche, alle attività produttive quali: attività di commercio all'ingrosso, di esposizione, di stoccaggio, di conservazione delle merci, di installazione e manutenzione degli impianti, mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti, residenze.

Specificatamente all'interno di ciascuna unità produttiva esistente e/o prevista vanno rispettati i seguenti parametri:

- uffici e attività espositive e di vendita, legati all'attività produttiva principale, in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda complessiva; in tutti i casi le superfici utili lorde destinate ad attività espositive e di vendita non potranno superare i 200 m² per ogni unità produttiva;

- abitazioni per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di 600 m³ per unità produttive aventi Sul superiore a m² 500;

- abitazione per il proprietario o per il custode fino ad un volume massimo complessivo di 300 m³ per unità produttive aventi Sul superiore a m² 200.

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli art. 2.1.2 e seguenti, sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria ((MS)
- Ristrutturazione Edilizia A e B (REA - REB)
- Demolizione senza ricostruzione
- Demolizione con ricostruzione
- Ampliamento e/o sopraelevazione
- *Nuova costruzione*

5. Le modalità relative ad ogni singolo intervento di cui al precedente comma, indicate agli art. 2.1.1 e seguenti delle presenti N.T.A., sono ammesse tramite singola concessione edilizia.

Sono invece subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:

- gli interventi che comportino la completa ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'attività esistente e/o il frazionamento delle unità produttive esistenti, quando

interessino unità produttive esistenti la cui area di pertinenza complessiva abbia una superficie superiore a 2000 m²

6. Negli interventi di manutenzione e di adeguamento funzionale degli edifici esistenti nonché, per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, nelle parti non oggetto di intervento, possono essere mantenute le destinazioni preesistenti, anche se difformi per dimensioni e proporzioni da quanto prescritto dal comma precedente.

Inoltre in tali interventi l'ampliamento dell'impianto produttivo può essere realizzato per motivi funzionali alla produzione, anche con edifici non contigui all'edificio principale.

7. Negli interventi di cui al comma n. 4 del presente articolo devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Rc = 60%
per gli insediamenti che non hanno possibilità di ampliamento su lotti adiacenti, è ammesso un aumento della superficie coperta esistente non superiore al 20% e comunque nel limite del 70% di Rc complessivo.
- Uf = 1,5 m²/m²
- H = 10 m per edifici multipiano
libero per edifici a un solo piano fuori terra e volumi tecnici, con altezza massima non superiore a 10 m

8. Devono essere reperite Aree per servizi e attrezzature funzionali nella misura prevista al precedente art. 3.2.3 N.T.A.e precisamente:

- 10 % della superficie Fondiaria

Il 50% di detta superficie deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico localizzato fuori dalle recinzioni, oppure, in accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno della recinzione purchè ne sia garantita la reale accessibilità e l'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive.

9. Per le attività industriali e artigianali esistenti all'interno del centro edificato è ammessa la rilocalizzazione parziale o totale, a condizione che il trasferimento avvenga in aree P.I.P. di cui al successivo art. 3.4.3.

10. Nei casi di cui al comma precedente, nonché nelle aree dismesse da impianti industriali e artigianali, esistenti ed evidenziati in cartografia, è ammesso l'utilizzo dell'area dismessa con modifica della Destinazione d'uso Originaria previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- devono essere reperiti gli spazi di parcheggio in misura di quanto prescritto in relazione alle Destinazioni d'Uso previste in S.U.E.
- non possono essere modificate le attività produttive attualmente svolte con altre che potrebbero provocare fenomeni di nocività ambientali.

Tale possibilità operativa è da intendersi applicabile unicamente nei casi di semplice recupero delle strutture preesistenti da utilizzarsi per gli usi compatibili con le destinazioni adiacenti. Viceversa in presenza di interventi che contemplino demolizione con ricostruzione lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere accompagnato da una specifica Variante P.R.G. in grado di definire i debiti parametri edificatori.

11. Specificatamente per l'edificio sito in frazione Orio, e contrassegnato nelle tavole di piano con * è consentito l'utilizzo delle superfici dismesse dall'attività produttiva *esclusivamente per attività a destinazione assistenziale e/o socio-assistenziale.*

In particolare:

- Per tali attività è ammesso esclusivamente il recupero del piano primo e del piano secondo dell'edificio principale e non sono ammessi ampliamenti;
- Per le porzioni di fabbricato interessate dall'intervento, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.1 e successivi, sono ammessi i seguenti interventi edilizi assentibili esclusivamente previa stipula di convenzione con il Comune di Inverio:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Risanamento conservativo (RC2)
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)
- L'accesso sia carrabile che pedonale dovrà essere totalmente autonomo e indipendente da quello relativo alle attività produttive
- Il vano scala di accesso dall'ingresso al piano terra ai due piani utilizzati deve essere ad uso esclusivo e indipendente del centro.

Devono essere reperite specifiche Aree per servizi e attrezzature funzionali nella misura minima di 300 mq.; almeno il 50% di detta superficie deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico localizzato fuori dalle recinzioni, oppure, in accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno della recinzione purchè ne sia garantita la reale accessibilità e l'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività; la restante parte deve essere destinata a verde.

Queste superfici devono essere totalmente autonome e indipendenti da quelle previste per le attività produttive presenti, per le quali dovrà essere verificata la dotazione di aree per servizi e attrezzature secondo quanto previsto al precedente comma 8.

12. *Le nuove aree a destinazione "Aree industriali e artigianali esistenti e di completamento" che ricadono nel corridoio di connessione Torrente Vevera e Rivo Geola, pur contribuendo, quale superficie fondiaria, al dimensionamento degli interventi edilizi da realizzare, non possono essere oggetto di alcun tipo di intervento edificatorio.*

ART. 3.4.3 - Piano per insediamenti produttivi - P.I.P.

1. L'area individuata nella Tav. P.2 con opportuni retini grafici è destinata al Piano delle aree per insediamenti produttivi secondo le prescrizioni dell'art. 42 della L.R. n. 56/77 s.m.i. e da formare ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 con le finalità specifiche di cui all'art. 26 sub a) e b) della L.R. n. 56/77.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- impianti artigianali e industriali
- servizi tecnici, amministrativi e direzionali di servizio agli insediamenti artigianali ed industriali;
- depositi, magazzini ed esposizioni di pertinenza e servizio agli insediamenti artigianali ed industriali;
- una abitazione di 150 m² di Su residenziale ad uso del custode o del titolare dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 500 m² di Sul.
- spazi di esposizione e commercio, adibiti esclusivamente alla commercializzazione dei beni prodotti dall'unità produttiva, la cui superficie non rappresenti una quota superiore al 20% dell'intera superficie dell'attività artigianale o industriale relativa e comunque con un massimo di 200 m². Per dette superfici dovrà essere recuperato lo standard commerciale.

3. Gli interventi debbono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *rapporto di copertura* = 50% al netto di tettoie ed infrastrutture tecnologiche funzionali per tutte le destinazioni d'uso previste; il rispetto del rapporto di copertura deve comunque essere verificato a livello del singolo lotto di assegnazione; la superficie coperta di tettoie e pensiline non potrà superare il 15% della superficie libera da capannoni ed altri volumi;

- *indici di utilizzazione fondiaria* = 1,00 m²/m²;

- *altezza massima* = m 10,00, salvo costruzioni eccezionali quali strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori, senza interpiano che potranno essere autorizzate dalla Giunta Municipale;

- *distanza dai confini* = m 5,00

- *edificazione a confine* = è consentita l'edificazione a confine del lotto adiacente solo per gli insediamenti artigianali-industriali inferiori a 500 m² di superficie coperta e, per quelli superiori, solo in caso di preesistente edificazione a confine del lotto adiacente o di contestuale presentazione di un progetto unitario.

In caso di edificazione a confine è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente;

- *distanza dalla strade* = m 10,00 per tutte le destinazioni d'uso ammesse dal ciglio dell'asse viario centrale; m 6,00 da tutte le altre strade;

- *parcheggi privati d'uso pubblico ed aree verdi private di uso pubblico* = tutti gli interventi dovranno garantire l'individuazione, all'interno del lotto assegnato, di aree considerate ai fini della definizione degli standard di cui all'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in misura non inferiore al 17,95% della superficie fondiaria assegnata.

Dette aree dovranno essere destinate per una quota non inferiore al 50% a parcheggi privati di uso pubblico, la parte rimanente a verde privato di uso pubblico opportunamente piantumato e sistemato.

Le aree di cui al presente punto, pur facendo parte del lotto ceduto e di pertinenza inscindibile dell'insediamento, non possono essere utilizzate per il conteggio della superficie copribile;

Qualora l'azienda insediata necessiti di spazi commerciali dovranno essere reperite aree standard pari al 100% della Superficie Utile Lorda a destinazione commerciale;

- *parcheggio privato d'uso privato*: gli insediamenti previsti all'interno dovranno garantire la realizzazione delle seguenti aree:

. 10 m² ogni 100 m² di superfice SuL per attività artigianale-industriale;

. 1 posto auto privato per ogni alloggio insediato;

- *distanza tra fabbricati* = quando non edificati a confine ed in adiacenza, la distanza tra fabbricati deve essere pari ad almeno l'altezza dell'edificio o all'infrastruttura prospiciente più alta e comunque non inferiore a m 10,00;

- *superamento delle barriere architettoniche* = tutti gli edifici insediati nelle aree del Piano, dovranno garantire il rispetto delle disposizioni di legge per favorire il superamento delle barriere architettoniche, il rispetto di tali norme dovrà essere certificato e dimostrato da apposita dichiarazione del progettista e direttore dei lavori corredato da grafici e tabelle dimostrative, con i requisiti di cui al D.M. 14.06.1989, n. 236, legge 9.01.1989 n. 13, circolare 22.06.1989, n. 1669/U.L.

CAPITOLO 5° - USO COMMERCIALE

ART. 3.5.1 - Norme generali per le Aree Commerciali

1. Si intendono Aree a destinazione commerciale le zone e gli edifici individuate dal P.R.G.C., in cui sono localizzate attività di commercializzazione dirette di prodotti al pubblico.

2. Le condizioni di ammissibilità degli interventi nelle Aree a Destinazione Commerciale è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale che devono essere indicate e documentate all'atto della concessione edilizia:

- che sia verificata la disponibilità di aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura prevista al precedente art. 3.2.4 delle presenti N.T.A.

- che vi sia la possibilità di accesso diretto o tramite strada privata alla viabilità pubblica e di allacciamento alle principali reti infrastrutturali nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

3. Le concessioni edilizie relative ad interventi con superficie di vendita superiore a m² 400 è subordinata al preventivo rilascio dei nullaosta regionali ai sensi della Legge 426/71 con riferimento alla L.R. 56/77 smi., art.26.

4. Ogni attività commerciale a carattere temporaneo, quali esposizioni a cielo aperto di veicoli o merci in genere, coperture e tettoie per esposizioni, attrezzature mobili per il commercio ecc., sia che interessi il suolo pubblico che quello privato è soggetta ad atto autorizzativo rilasciato dal Sindaco.

La richiesta di autorizzazione deve essere corredata da elaborati grafici che documentino la natura e le caratteristiche delle strutture utilizzate e tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente in materia per gli specifici interventi previsti.

ART. 3.5.2 - Aree Commerciali esistenti, di completamento e di nuovo impianto

1. Sono costituite dalle aree di pertinenza di unità commerciali esistenti e confermate e di un'area di nuovo impianto individuate dal PRG, comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco delle unità commerciali esistenti, e dalle aree ove si prevede l'insediamento di attività commerciali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività commerciali
- attività artigianali di servizio, funzionali e complementari alle attività commerciali esercitate
- le attività che comportano la prestazioni di servizio diretto all'utenza.
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;

- abitazione per il proprietario e/o il custode fino a un volume massimo complessivo di 600 m³ per attività con Sul superiore a 500 m²
- negli interventi con Sul destinata all'attività esercitata, superiore a 200 m², è ammessa la realizzazione di un'abitazione per un massimo complessivo di m³ 300.

3. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli art. 2.1.2 e seguenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Ristrutturazione Edilizia tipo A
- Ristrutturazione Edilizia tipo B
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova costruzione di edifici produttivi-commerciali-terziari- ricettivi

4. Le modalità relative ad ogni intervento di cui al precedente comma, indicate agli art. 2.1.1 e seguenti, sono ammesse tramite singola concessione edilizia.

5. Sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo gli interventi che comportino la completa ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'attività esistente e/o il frazionamento delle unità commerciali esistenti, quando interessino unità commerciali esistenti la cui area di pertinenza complessiva abbia una superficie superiore a 1.000 m²

6. Negli interventi ammessi, indicati al comma n. 4 precedente devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Uf = 1 m²/m²
- Rc = 60%
- H = 11 m

7. Devono essere reperite Aree per Usi pubblici nella misura prevista al precedente art. 3.2.4 N.T.A.e precisamente:

- 100 % della superficie utile lorda (Sul), 80% nelle zone A e zone B

Il 50% di detta superficie deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico localizzato fuori dalle recinzioni, oppure, in accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno della recinzione purchè ne sia garantita la reale accessibilità e l'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività commerciali.

Nelle aree commerciali ricadenti all'interno della perimetrazione delle Aree Residenziali Saturate (B), dove sia provata l'impossibilità al reperimento delle suindicate aree secondo quanto previsto e stabilito dai singoli articoli del Capitolo 2° (III° Titolo) è ammessa la parziale monetizzazione sostitutiva per una superficie massima di 200 m², a favore dell'Amministrazione Comunale, la quale è tenuta ad attrezzare gli spazi previsti dal presente Piano.

8. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili spazi per uffici e di servizio nella quantità massima del 30% della Sul destinata all'attività principale.

CAPITOLO 6° - USI DIREZIONALI

ART. 3.6.1 – Norme generali per le attività direzionali

1. Si intendono a destinazione direzionale tutte le attività creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali di tipo privato non individuate specificatamente nelle tavole di P.R.G.C., ma assimilate nelle aree ad uso Residenziale.

2. L'ammissibilità degli interventi finalizzati alle attività direzionali è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generali:

- che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.4.
- che vi sia la possibilità di accesso diretto o tramite strada privata alla viabilità pubblica.

3. Le modalità e i tipi di intervento ammessi fanno riferimento alle norme previste per gli ambiti normativi residenziali, interessati dall'intervento.

CAPITOLO 7° - USI RICETTIVI E RICREATIVI

ART. 3.7.1 – Norme generali per impianti ricettivi e ricreativi

1. Si intendono a destinazione ricettiva e ricreativa le aree individuate con apposita simbologia nelle tavole di piano (P.I.T.L.), destinate ad attrezzatura ed impianti per il tempo libero, del tipo sportivo ricreativo, turistico, comprensivo di attrezzature per bar, ristorante e servizi annessi.

Tutte le attività contemplate si intendono di tipo privato.

2. L'ammissibilità degli interventi finalizzati alle attività ricettive e ricreative è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:

- che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.5 N.T.A.;
- che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
- che siano rispettate tutte le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, con le specificazioni relative alla tipologia del singolo intervento;
- che siano rispettate tutte le norme di carattere sanitario, di prevenzione antinfortunistica e antincendio con le specifiche relative alla tipologia del singolo intervento.

ART. 3.7.2 – Aree per impianti del tempo libero esistenti e di completamento (P.I.T.L. 1, P.I.T.L. 3)

1. *L'Ambito P.I.T.L.1 è costituito* dalle aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.C. situate in Regione Grata, destinate a centro ippico con sistemazione del terreno per maneggio, campo ostacoli, paddok, abitazioni per il proprietario e custode, bar, ristorante, limitati spazi per la commercializzazione di prodotti inerenti l'attività svolta ed infrastrutture varie connesse alle esigenze funzionali dell'esercizio dell'equitazione. Le aree sono costituite da 2 comparti:

- il 1°, indicato nella Tavola n° 3 di Piano con apposita perimetrazione, già oggetto di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo approvato con Delibera di consiglio n° 5 del 12-02-93 in corso di attuazione
- il 2° previsto dalla presente Variante quale ampliamento del precedente

2. Per il primo comparto, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli art. 2.1.2 e seguenti, sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)

- Risanamento conservativo (RC)
- Ristrutturazione Edilizia A e B (REA - REB)
- Nuova costruzione (NC)
- Demolizione senza ricostruzione
- Demolizione con ricostruzione
- Ampliamento e/o sopraelevazione

Negli interventi ammessi devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

Rapporto di copertura (Rc) = 30%

Altezza massima (H) = 10 m

Numero max piani fuori terra = 2

3. Nel 2° comparto, che dovrà essere oggetto di un ulteriore S.U.E., sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni d'uso:

- Impianti sportivi a cielo aperto connessi alle esigenze funzionali dell'esercizio dell'equitazione con l'esclusione di qualsiasi intervento edificatorio costituente volumetria o superficie coperta.

In questo secondo comparto dovranno essere realizzate preventivamente adeguate opere di difesa spondale.

4. Gli standards, di cui all'art. 3.2.5 delle presenti N.T.A. relativi all'intero comparto dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento.

5. *L'Ambito P.I.T.L.3 ha per oggetto il "Laghetto Crosa", posto dietro il cimitero di Inverio capoluogo e ricadente in gran parte nel vincolo cimiteriale dello stesso.*

L'area sportiva è costituito da due piccoli specchi d'acqua artificiali e da un piccolo fabbricato di servizio all'attività di pesca sportiva. La previsione di Piano è di un riordino funzionale dell'intera area, con la possibilità della realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione bar-ristorante a servizio della pesca sportiva.

6. *Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.1.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli art. 2.1.2 e seguenti, sono ammessi interventi di:*

- *Manutenzione ordinaria (MO)*
- *Manutenzione straordinaria (MS)*
- *Risanamento conservativo (RC)*
- *Ristrutturazione Edilizia A e B (REA - REB)*
- *Nuova costruzione (NC)*
- *Demolizione senza ricostruzione*

Per l'edificio di nuova costruzione ammesso devono essere rispettate gli indici e le prescrizioni seguenti:

Superficie coperta = 250 mq.

Numero max piani fuori terra = 1

7. *Nel comparto sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni d'uso:
- Impianti sportivi a cielo aperto connessi alle esigenze funzionali dell'esercizio della pesca sportiva, aree a verde attrezzato, con l'esclusione di qualsiasi intervento edificatorio costituente volumetria o superficie coperta in aggiunta a quello esistente e di nuova costruzione di cui al precedente punto.*

8. *Le recinzioni dovranno essere assimilate a quelle previste per le aree agricole (Art. 2.4.5, comma 1 punto a)*

9. *Gli standards, di cui all'art. 3.2.5 delle presenti N.T.A. relativi all'intero comparto dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento.*

CAPITOLO 8° - USI AGRICOLI

ART. 3.8.1 - Aree agricole (E1) - Norme generali

1. Le aree a destinazione agricola sono costituite da tutte quelle parti del territorio Comunale, individuate dalle tavole di P.R.G.C., nelle quali si svolgono, attività agricole e silvo-pastorali (secondo le norme indicate dalla L.R. 56/77 smi art. 25).

2. Per queste aree gli obiettivi prioritari sono il recupero e la valorizzazione del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. Le destinazioni d'uso proprie per queste aree sono le attività produttive agricole, silvo-pastorali e zootecniche, le relative opere ed attrezzature colturali, le costruzioni funzionali finalizzate a tali attività: silos, ricoveri per macchine e attrezzi, fienili, depositi, ecc.

4. Le destinazioni d'uso ammesse (salvo quanto prescritto dai successivi articoli) sono la residenza rurale, la residenza civile, piccole attività commerciali e artigianali di servizio all'attività agricola, le attività agrituristiche e le attività per lo svago ed il tempo libero compatibili.

5. Per gli edifici residenziali in tali aree valgono le norme di cui all'art. 3.3.9 delle presenti NORME (Edifici Residenziali in Zona Agricola).

6. Nelle aree destinate ad attività agricole, individuate nelle tavole di piano, sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero, ampliamento e nuova edificazione di residenze agricole;

- recupero, ampliamento e nuova edificazione di attrezzature e infrastrutture agricole quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi;

- opere di urbanizzazione e di allacciamento delle abitazioni ai pubblici servizi.

7. Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9/5/1975 n. 153 e n. 352 del 10/5/1976 e delle L.R. 12/5/1975 n. 27 e 23/8/1982 n. 18 anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m)

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

8. Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

9. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del presente articolo;
- il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al presente articolo;
- le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale è a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

10. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

11. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o famigliari i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

12. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: m^3 0,06 per m^2 ;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: m^3 0,05 per m^2 ;
- c) terreni a colture legnose specializzate: m^3 0,03 per m^2 ;
- d) terreni a seminativo ed a prato: m^3 0,02 per m^2 ;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: m^3 0,01 per m^2 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: m^3 0,001 per m^2 per abitazioni non superiori a 500 m^3 per ogni azienda.

13. Negli interventi devono essere rispettati i seguenti parametri:

- a) per le attrezzature agricole di nuova edificazione:
 - altezza massima $H = m$ 7,00 salvo per particolari attrezzature limitate (silos, ecc.)
 - distanza dai confini (D_c) = m 5,00
 - rapporto di copertura (RC) = 1/3 del lotto di pertinenza
 - superficie pavimentata = 1/2 di S_f .

- distanza minima per i fabbricati destinati ad allevamento animale dal più vicino edificio di abitazione civile = m 100
- distanza tra le altre attrezzature agricole dal più vicino edificio di abitazione civile = m 25,00
- distanza minima per i fabbricati destinati ad allevamento animale dal più vicino edificio di abitazione rurale = m 50

L'attrezzatura agricola dovrà essere opportunamente schermata da adeguata piantumazione.

b) Per le abitazioni rurali di nuova edificazione:

- altezza massima H. = m 7,00
- distanza dai confini (Dc) = m 5,00
- distanza tra fabbricati = m 10,00

14. La densità fondiaria viene computata secondo i disposti dell'art. 25 - 10° comma della L.R. n. 56/77, in base all'effettiva coltura in atto (documentata), anche ai fini del trasferimento del volume risultante in altre aree a destinazione agricola.

15. Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

16. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole e/o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

17. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di un raggio di 3 Km. dal centro aziendale.

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

19. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

20. Al fine di attuare interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

a) in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal presente articolo, è ammesso comunque l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, per un massimo del 20% della Superficie Utile residenziale preesistente;

b) per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole è ammessa la loro riutilizzazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale comprese quelle di carattere agriturismo, mediante intervento di restauro e risanamento conservativo e recupero dei volumi preesistenti, ma senza aumento dei volumi e delle sagome edilizie preesistenti.

21. Nelle aree a destinazione agricola, con esclusione di quelle boschive di cui all'art. 3.5.8, è ammessa la realizzazione "una tantum" di manufatti da adibirsi a ricovero di attrezzi agricoli secondo lo schema di progetto di massima delle schede tecniche allegate alle presenti N.T.A., comunque di superficie utili (Sul) massima di m² 15,00.

22. La richiesta per i manufatti di cui al comma precedente sarà soggetta ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, di durata di anni due, rinnovabile. I richiedenti dovranno dimostrare e/o dichiarare la personale conduzione del fondo o dei fondi interessati all'autorizzazione.

23. I manufatti di cui ai due commi precedenti saranno ammessi nella misura di uno per ogni conduzione familiare e, comunque, per una superficie coltivata non inferiore a m² 1.500.

24. I manufatti di cui ai precedenti commi del presente articolo dovranno rispettare i parametri relativi alla distanza dai confini di m 5,00, salvo i casi in cui vengano realizzati due manufatti in aderenza o mutuo accordo tra i confinanti documentato ed alla distanza dai nastri stradali di cui ai D.L. 285/92 e D.L. 360/93.

25. Sugli edifici a destinazione d'uso impropria esistenti, localizzati in zona classificata agricola, sono ammessi i seguenti interventi:

a) sugli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole o commerciali sono ammessi solo interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza ampliamento della superficie utile lorda.

In caso di trasferimento dell'attività entro il territorio comunale, la sua rilocalizzazione dovrà avvenire entro la zona P.I.P. tramite convenzionamento nel rispetto delle norme di cui all'art. 53 della L.R. n. 56/77.

26. Nelle aree agricole sono consentite opere di bonifica del suolo e il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.

27. Per gli interventi con destinazione d'uso ammesse, di cui al precedente comma 4 del presente articolo e fatto obbligo dare priorità al recupero di eventuali edifici rurali dismessi esistenti nell'ambito dell'intervento.

28. Negli interventi di riuso di edifici rurali dismessi di cui al comma precedente, sono consentiti con concessione edilizia semplice interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia (Tipo A e B), Demolizione con Ricostruzione, con cubatura pari all'esistente, Ampliamento (20% del volume preesistente), previa corresponsione degli oneri relativi, ex legge 10/77, art. 3 riferiti alla nuova destinazione d'uso ammessa.

29. Nel caso il riuso di cui al precedente comma interessi non un singolo edificio, bensì un complesso di edifici facenti parte di un unico impianto, gli interventi sono ammessi previa formazione di Specifico Strumento Urbanistico Esecutivo.

30. Le attrezzature e gli impianti zootecnici sono normati dal successivo ART. 3.8.4.

31. I caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle Aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura.

ART. 3.8.2 - Aree agricole interne (E2)

1. Sono costituite dalle aree agricole, individuate con apposito segno grafico nelle Tavole di Piano, intercluse tra zone già urbanizzate e/o urbanizzande, o poste nell'immediato contorno delle medesime.

2. Tali aree che, pur essendo ora inedificate, hanno ormai subito, in varia misura, un effetto di compromissione che ne rende poco adatto l'uso agricolo produttivo, costituiscono la frangia dell'espansione degli abitati.

3. In queste aree non è ammesso alcun intervento edificatorio di nuova costruzione di pertinenza delle attività agricole; esse tuttavia sono utilizzabili per la conduzione agricola delle colture preesistenti, e possono essere conteggiate al fine delle volumetrie edificabili, per le abitazioni rurali, ai sensi dell'art. 3.8.1 precedente.

4. Sugli edifici residenziali rurali e per quelli destinati alle attività produttive agricole eventualmente presenti in queste aree sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria (MO)
- Manutenzione Straordinaria (MS)
- Restauro e Risanamento Conservativo (RC1 - RC2)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- Demolizione senza ricostruzione.

5. Per gli edifici residenziali esistenti in tali aree valgono le norme di cui all'art. 3.3.9 (Edifici Residenziali in zona Agricola).

6. Per gli edifici a destinazione impropria presenti in queste aree valgono le norme di cui al comma n. 25 punto a) del precedente ART. 3.8.1.

7. Le modalità relative ad ogni tipo d'intervento di cui al precedente comma 4 sono indicate agli art. 2.1.1 e seguenti delle presenti N.T.A.

ART. 3.8.3 – Aree per impianti floro-vivaistici

1. Sono costituite dalle aree agricole di pertinenza di aziende specializzate nella conduzione di colture floro-vivaistiche, puntualmente individuate con apposita simbologia nelle tavole di piano e sono destinate agli impianti di attività floreali coltivate.

2. Gli interventi in tali aree, sono ammessi tramite rilascio di concessione edilizia singola, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% del volume esistente:

b) nuova edificazione di edificio residenziale destinato al titolare dell'azienda o al custode con un massimo di m³ 600;

c) recupero ampliamento e nuova costruzione di serre esterne nei limiti e nelle prescrizioni di cui all'art. 2.4.9 delle presenti N.T.A.;

d) recupero, ampliamento e nuova edificazione di attrezzature fisse quali silos, magazzini di deposito e locali funzionali alla conduzione aziendale con Rc = 10% Sf; H = libera, se ad un solo piano fuori terra;

e) la superficie della porzione dell'edificio destinato ad uffici ed attività espositiva con vendita dei prodotti legati all'attività produttiva principale, non può superare il 20% della superficie lorda coperta ammessa di cui al precedente paragrafo d); e comunque non potrà avere una superficie utile superiore ai 150 m²; e dovranno essere reperite idonee aree per parcheggi al servizio delle attività di vendita, nella misura non inferiore al 5% della superficie fondiaria se maggiore di m² 10.000; e nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria se inferiore a m² 10.000.

3. Per tutti gli interventi con destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma è fatto obbligo dare priorità al recupero di eventuali edifici rurali abbandonati o dismessi esistenti nell'ambito dell'intervento.

ART. 3.8.4. - Attrezzature ed impianti zootecnici

1. Per attrezzature ed impianti zootecnici si definiscono tutte le costruzioni a destinazione agricola (vedi art. 3.8.1) utilizzate prevalentemente per il ricovero e l'allevamento animale, evidenziate con apposita campitura nelle tavole di P.R.G.C..

2. Tali attrezzature ed impianti possono essere localizzate negli ambiti territoriali a destinazione agricola ad eccezione delle Aree Agricole Interne (E2) e delle aree boscate (E4).

3. Per gli edifici ed attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.C., localizzate in aree improprie gli unici interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.

4. Gli interventi ammessi e i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli riferiti agli edifici rurali ed attrezzature agricole di cui al precedente ART. 3.8.1 con le prescrizioni seguenti:

a) mantenimento di una distanza minima di m 100 dal più vicino edificio di abitazione e di m 50 dal più vicino edificio residenziale rurale.

b) realizzazione di una fascia attorno all'impianto, di larghezza variabile tra i m 30 e m 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti, piantumata con alberi d'alto fusto e con essenze tipiche della zona;

c) trattamento e depurazione dei liquami con appositi impianti, aventi le caratteristiche precisate dalla Legge 319/76 e dalle leggi regionali in materia;

d) che siano rispettate tutte le norme di carattere igienico sanitario specificate dalla normativa vigente in materia.

5. Per le stalle esistenti, localizzate in aree proprie, qualora non fosse possibile rispettare le distanze di cui al comma precedente (punto a)), a causa di realizzazioni di interventi residenziali a distanze inferiori a quelle prescritte per dette aziende, sono ammessi limitati ampliamenti funzionali all'attività zootecnica, nel rispetto comunque degli altri parametri previsti al comma 13 dell'art. 3.8.1 e purchè tali ampliamenti non riducano ulteriormente la distanza esistente dagli edifici residenziali più vicini.

ART. 3.8.5 – Zone boscate (E3)

1. Le tavole di piano individuano due zone evidenziate da medesima retinatura interessate da presenza di vegetazione arborea, le prime poste nelle zone collinose ed interne al perimetro del vincolo idrogeologico costituiti prevalentemente da boschi cedui, le seconde esterne al perimetro del vincolo idrogeologico per lo più intercluse nelle aree agricole, in quanto derivano da un degrado e/o abbandono delle colture agricole originarie.

2. Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico.

- In tali aree, interne al perimetro del vincolo idrogeologico, ai sensi R.D. 30.12.1923 n. 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 12.02.1933 n. 215 non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o dal Sindaco, ai sensi della L.R. n. 45 del 09.08.1989.

- Per destinazioni d'uso proprie si intendono il bosco ceduo ed i rimboschimenti artificiali di essenze ad alto fusto.

- Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le coltivazioni industriali del legno, le coltivazioni florovivaistiche.

- In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;

b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di potenziale alluvione o che, comunque, presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

(L.56/77, art. 30 comma 5a)

3. Aree boscate esterne al perimetro del vincolo idrogeologico.

- Le aree, individuate dallo stesso retino grafico di cui al comma precedente, ma localizzate all'esterno del perimetro del vincolo idrogeologico e per lo più intercluse nella zona agricola sono generalmente interessate da vegetazione arborea di limitato valore, in quanto sviluppatasi a seguito dell'abbandono delle originarie colture agricole.

- Per destinazioni d'uso proprie si intendono il bosco ceduo, gli interventi di coltivazione della vegetazione arborea.

- Per destinazioni d'uso ammesse si intendono gli interventi di trasformazione della vegetazione arborea in altre colture agricole; ad avvenuta trasformazione della coltura l'area ad ogni effetto è sottoposta alle prescrizioni delle aree agricole di cui all'Art. 3.8.1.

4. Per le aziende agricole esistenti localizzate nelle aree boscate esterne al perimetro del vincolo idrogeologico è ammesso il riuso di edifici esistenti anche con interventi di Ristrutturazione Edilizia di Tipo B

6. Lo stesso Indice Fondiario ($I_f = m^3/m^2 \cdot 0,01$) è attribuito, convenzionalmente, ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad altre aree agricole, al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'edificazione di residenza rurale.

7. Nuove costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate (E3), ma solo nelle altre aree a destinazione agricola, ove le nuove abitazioni rurali siano ammesse.

8. Per tutti gli edifici esistenti in zone Boscate (casseri, fienili, ricoveri animali ecc.) che sono stati dismessi dalla loro destinazione originaria, è ammesso il cambio di destinazione in residenziale e/o agriturismo con semplice concessione edilizia, ma per i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di tipo A e B senza ampliamento.

9. Nelle aree boscate non è ammessa la realizzazione di recinzioni con l'esclusione di quelle porzioni confinanti con aree ad altra destinazione agricola, quando in unione con queste ultime costituiscono pertinenza di edifici residenziali esistenti, o edifici ed attività ad uso agricolo.

In questi casi le recinzioni sono ammesse purchè vengano realizzate in legno con tipologia tradizionale a staccionata.

10. Le aree boscate sono ricadenti all'art. 16 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con D.G.R. n. 233- 35836 del 3 ottobre 2017. Le prescrizioni d'uso sono cogenti e immediatamente prevalenti con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetti del Piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite, le prescrizioni sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati.

CAPITOLO 9° - USI IMPROPRI

ART. 3.9.1 – Edifici ed attività ubicate in zone improprie

- 1.** Si intendono le aree, gli edifici e le attività con destinazione in atto in contrasto con le destinazioni d'uso proprie o ammesse dell'ambito territoriale in cui si collocano.
- 2.** Per queste aree, edifici ed attività è ammesso il mantenimento delle destinazioni improprie fino a cessazione dell'uso o dell'attività in atto.
- 3.** Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria salvo quanto specificato in merito delle normative dell'ambito territoriale in cui le attività e gli edifici impropri si collocano.

TITOLO IV° - SALVAGUARDIA E TUTELA

CAPITOLO 1° - INDICAZIONI GENERALI

ART. 4.1.1 – Indicazioni generali

1. Per Vincoli di Salvaguardia e Tutela si intendono i limiti e le condizioni che regolano tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di parti del territorio comunale, per motivi di salvaguardia dei valori storico-ambientali, per la protezione e il rispetto di infrastrutture, per particolari competenze legislative sulle modificazioni dell'uso del suolo e tutela della pubblica incolumità.

2. Il P.R.G.C. negli Elaborati Cartografici e nelle Norme Tecniche di Attuazione individua e norma le porzioni di territorio di cui al precedente paragrafo, secondo la seguente classificazione:

- salvaguardia ambientale
- fasce di rispetto
- vincolo idrogeologico.

CAPITOLO 2° - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 4.2.1 – Aree di tutela e salvaguardia ambientale (V1)

1. Sono le aree costituenti ambienti omogenei che presentano un rilevante valore ambientale e/o paesaggistico per le quali il P.R.G.C. si propone la loro salvaguardia.

2. Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla conduzione dei fondi, salvo le opere di bonifica del suolo e l'istallazione di opere di urbanizzazioni e reti tecnologiche, sempre nel rispetto dei valori ambientali con l'obbligo di ripristino dei luoghi preesistenti.

3. In esse non si può altresì, senza avere preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave e discariche.

4. In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è imm modificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro conduzione.

5. Per gli edifici esistenti ex-agricoli (casseri, fienili, ricoveri animali ecc.) che sono stati dismessi dalla loro destinazione originaria, è ammesso il cambio di destinazione in residenziale e/o agriturismo con semplice concessione edilizia, ma per i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro conservativo e Risanamento conservativo.

6. Sugli edifici esistenti destinati a residenza sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS) Restauro Conservativo (RC1) Risanamento Conservativo (RC2) e Ristrutturazione Edilizia di Tipo A nel rispetto delle indicazioni di cui agli art. 2.1.1 e seguenti.

7. Sugli edifici esistenti non residenziali, è ammesso il cambio di destinazione in residenziale, ma unicamente per gli interventi di cui al comma precedente .

8. Non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni.

Le recinzioni esistenti potranno essere assoggettate esclusivamente a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e qualora siano difformi da quanto previsto all'art. 2.4.5 delle presenti norme, sono ammessi gli interventi necessari per adeguarle a dette norme.

9. I muri di contenimento o altri manufatti, sono assoggettabili a soli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; le eventuali necessarie sostituzioni dovranno avvenire con materiali originali di recupero o comunque della stessa natura.

10. Su tutte le strade bianche esistenti in aree di tutela e salvaguardia ambientale sono ammessi i seguenti interventi:

- sistemazione della sede tramite interventi di pulizia, ripristini e formazione di manto stradale in terra stabilizzata;
- sistemazione dei fossi di scolo delle acque meteoriche con l'uso di tecniche e materiali legati alla tradizione locale;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria di muri di contenimento in pietra a secco e, dove le condizioni di degrado sono tali, la demolizione e la ricostruzione degli stessi con l'uso delle stesse pietre di recupero adeguatamente integrate da elementi di stessa natura e con le stesse tecniche costruttive;
- la nuova costruzione di eventuali necessari muri di contenimento purchè nel rispetto del comma precedente;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria e il consolidamento statico di opere quali ponti o altre strutture esistenti.

Nel caso di situazioni di provato degrado statico è ammessa la demolizione e ricostruzione delle suindicate opere con l'eventuale utilizzo, per le parti non "a vista" di strutture portanti in cls armato, purchè nelle parti a vista vengano riproposti i materiali e le finiture originarie.

CAPITOLO 3° - FASCE DI RISPETTO

ART. 4.3.1 - Fasce di rispetto da opere di captazione acqua potabile

1. Nelle tavole di P.R.G.C. sono definite le fasce di rispetto delle Opere di captazione di acqua potabile secondo quanto previsto *dal DPGR 15/R 2006*.

2. *Le suindicate norme suddividono* le aree di rispetto dei punti di captazione nelle seguenti fasce:

a) Zona di tutela assoluta (art. 4 DPGR 15/R 2006)

b) Zona di rispetto a sua volta suddivisa in Zona di rispetto ristretta e Zona di rispetto allargata. (art. 5 DPGR 15/R 2006).

3. Nelle aree di cui al comma precedente ogni attività edilizia è regolata dalle disposizioni di cui al *DPGR 15/R 2006, (Art. 6 Vincoli e limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto)*.

ART. 4.3.2 – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

1. Per i corsi d'acqua, esterni alla perimetrazione dei centri abitati, il P.R.G.C. stabilisce una fascia di rispetto inedificabile lungo le sponde dei corsi d'acqua, dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide, della profondità di m 100, ai sensi della L.R. 56/77 smi. art. 29, 1° comma punto b)

Si intendono di seguito richiamati i disposti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

2. Nelle fasce di rispetto, di cui al comma precedente, è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale. Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti ad uso residenziale industriale, artigianale, commerciale;

3. Sono ammesse destinazioni delle aree esclusivamente a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, attrezzature sportive e ricreative anche collegate con i corsi d'acqua.

4. Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, secondo gli stessi parametri urbanistici ed edilizi.

5. Una fascia di 150 m relativa alle due sponde dei corsi d'acqua: Torrente Vevera, Torrente Agogna, Rivo Vina, Fosso Passone, Roggia Vecchia, Rivo d'Invorio in quanto risultano iscritti nell'elenco delle Acqua Pubbliche della Provincia di Novara,

sono vincolate quali zone di particolare interesse ambientale, ai sensi della Legge 08.08.1985 n. 431 pertanto soggette alla Legge 1497/39.

Il rilascio delle autorizzazioni compete alla Regione ai sensi dell'art. 7 della citata Legge 1497/89 in conformità al disposto dell'art. 10 della L.R.20/89.

6. *Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono ricadenti all'art. 14 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con D.G.R. n. 233- 35836 del 3 ottobre 2017. Le prescrizioni d'uso sono cogenti e immediatamente prevalenti con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetti del Piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite, le prescrizioni sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati.*

ART. 4.3.3 – Fasce di rispetto cimiteriali

1. Le aree cimiteriale e le relative fasce di rispetto sono individuate con apposita simbologia nelle tavole di piano ai sensi della L.R. 56/77 smi. art. 27 commi 5 e 6 di cui si richiamano le disposizioni.

2. Per gli edifici esistenti nelle suddette fasce sono consentite unicamente opere di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, (MO - MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RC1 - RC2) e ristrutturazione; il mutamento della destinazione d'uso, la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati e di colture arboree.

3. Nelle aree a destinazione agricola (E) ricadenti nella fascia di rispetto, ai soggetti di cui all'Art. 3.8.7, potranno essere rilasciate autorizzazioni per l'impianto di tunnels, secondo i tipi e di parametri indicati all'art. 2.4.9 N.T.A.

4. Le aree ricadenti nella fascia in oggetto sono comunque computabili ai fini della formazione della volumetria per le abitazioni.

ART. 4.3.4 – Fasce di rispetto stradale

1. Il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto stradale a protezione dei nastri e degli incroci stradali ai sensi del D.L. 285/92 art. 16 e 18. La profondità di tale fascia è definita dalle norme contenute nell'art. 3.2.7 N.T.A. per gli ambiti urbani.

Le tavole di piano regolatore individuano le fasce di rispetto, in ambito extraurbano delle strade di tipo C (30 metri). Le tavole P2 - P3 - P4 evidenziano inoltre le fasce di rispetto per i nuovi tracciati viari previsti dalla presente Variante.

Per le strade di tipo F, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice e evidenziati nelle tavole da specifici capisaldi, la distanza dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non deve essere inferiore a 20 m.

Per le "strade vicinali" di tipo F la distanza non deve essere inferiore a 10 m. (D.P.R. 610 del 16-09-96)

La precedente normativa, ove carente o in contrasto, si intende sostituita e/o integrata dai contenuti del D.L. 285/92 e s.m.i.

2. In tale fascia di rispetto non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (RS1), Risanamento Conservativo (RC2) e Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA).
Sono inoltre ammessi gli ampliamenti a tantum, quando previsti dalle norme degli ambiti urbanistici considerati, purchè l'ampliamento avvenga nel lato opposto al fronte stradale.
4. Sono ammessi, a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante purchè posti ad una distanza non inferiore a m 150 dalle aree residenziali circostanti; L'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con spartitraffico della larghezza minima di m 2,00.
5. Sono ammesse destinazioni delle aree esclusivamente a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.
*Specificamente per l' ex area di cantiere autostradale perimetrata e contraddistinta in cartografia con * sono ammesse localizzazioni di attività sportive a cielo aperto quali piste ciclabili "off road", percorsi attrezzati per il trial, ecc. con la possibilità di realizzare strutture a raso legate alle attività ammesse, con l'esclusione di qualsiasi intervento edificatorio costituente volumetria o superficie coperta.*
6. Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, secondo gli stessi parametri urbanistici ed edilizi.
7. Recinzioni, muri di contenimento ed accessi alla viabilità pubblica sono normati agli art. 2.4.5 e 2.4.6 delle presenti N.T.A.

ART. 4.3.5 – Fascia di rispetto dei gasdotti

1. Il P.R.G.C. definisce, ai sensi della CMI n. 56/64 e del D.M. 24/11/1984 una fascia di rispetto dei gasodotti in rapporto al diametro delle loro condotte.
2. Qualsiasi tipo di intervento in prossimità delle condotte principali dei gasodotti è subordinato al rilascio preventivo di specifico nulla-osta da parte dell'Ente gestore, ed al rispetto di tutte le prescrizioni e indicazioni in esso contenute.

ART. 4.3.6 – Fascia di rispetto di elettrodotti

1. Il P.R.G.C. individua nelle tavole P1, P2, P3, e P4 con apposita simbologia le linee di media tensione insistenti sul territorio comunale con le relative fasce di rispetto della profondità di m 8.

ART. 4.3.7 – Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione

1. Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia i depuratori e le relative fasce di rispetto della profondità di m 100.
2. Per gli edifici esistenti nelle suddette fasce sono consentite unicamente opere di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RC1 e RC2), Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA). E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, anche attrezzati.
3. Nelle aree a destinazione agricola (E) ricadenti nella fascia di rispetto, ai soggetti di cui all'art. 3.8.7, potranno essere rilasciate autorizzazioni per l'impianto di tunnels, secondo i tipi e i parametri indicati all'art. 2.4.9 N.T.A.
4. Le aree ricadenti nella fascia in oggetto sono comunque computabili ai fini della formazione della volumetria per le abitazioni.

ART. 4.3.8 – Fascia di rispetto dalle pubbliche discariche

1. Il P.R.G.C. definisce una fascia di rispetto della profondità di m 100 dalle pubbliche discariche.
2. Nelle tavole P1 e P2 il PRGC individua con apposito retino grafico un'area destinata a discarica comunale in via Barro. Su tale area è previsto un impianto di smaltimento controllato di inerti, classificato ai sensi del D.P.R. n° 915 del 10-09-82 di II° categoria Tipo A e un centro di stoccaggio provvisorio dei rifiuti solidi urbani con relativa attrezzatura.
Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni deve essere preceduto da un approfondito studio geo-tecnico, che interessi anche l'ambito circostante, atto a garantire l'idoneità del sito rispetto all'uso previsto.
3. Per gli edifici esistenti entro la profondità delle fasce di rispetto di discariche operative di cui al 1° comma sono consentiti unicamente i seguenti interventi:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo (RC1- RC2), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA) e B (REB).
4. Le aree ricadenti nella fascia in oggetto sono comunque computabili ai fini della formazioni della volumetrie per le abitazioni.

ART. 4.3.9 - Fascia di rispetto delle antenne per telefonia mobile (e UMTS)

1. Le finalità del piano per questi impianti è quella di promuoverne una localizzazione in condizione di massima radio-protezione potenziale.

2. Viste le caratteristiche non totalmente conurbate del Comune di Invorio è stabilito di unificare tutti i gestori in un singolo impianto da individuare all'interno degli specifici ambiti perimetrati con apposito segno grafico nelle tavole di P.R.G.C.
3. La definizione di tali ambiti esclude tutte le fasce a distanza inferiore a 200 m dalle zone edificate ed edificabili, escludendo anche tutte le aree di salvaguardia ambientale.
4. La scelta del sito di localizzazione di questi impianti dovrà tenere conto:
 - della viabilità di accesso;
 - dell'approvvigionamento elettrico,
 - delle possibili interferenze con gli elettrodotti pre-esistenti;
 - della specifica normativa in materia dei Comuni confinanti.
5. Gli impianti già esistenti sul territorio comunale e rappresentati nelle tavole di piano con apposita retinatura, vanno classificati, sulla scorta di quanto stabilito nei commi precedenti, come usi impropri e, come tali, normati dall'art.3.9.1. Su di essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè non prevedano variazione dei lobi di irradiazione, non prevedano incrementi della potenza E.I.R.P., dei canali irradiati e delle bande irradiate. Per tali impianti le finalità del piano prevedono la rilocalizzazione nel sito unico di cui ai precedenti commi; a tale scopo per il rilascio dell'atto amministrativo autorizzativo per la localizzazione del sito unico deve essere prevista la convocazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 7 Legge 109/94 e s.m.i. e art 14 Legge 241/90.
6. Resta inteso che quanto stabilito dal presente articolo, qualora risultasse difforme, sarà organicamente adeguata alle normative di dettaglio contenute in tutti i decreti attuativi previsti dalla legge 36/2001 (legge quadro contro l'elettrosmog) che dovranno stabilire i limiti di esposizione e i criteri per l'attuazione dei piani di risanamento.

ART. 4.3.10 – Corridoio di connessione ecologica (PTP)

1. *Le aree, identificate con apposita campitura nelle tavole n° 1, 3 e 4 di PRGC costituiscono la modifica di tracciato del corridoio di connessione trasversale tra il Torrente Vevera e il Fosso Passone facenti parte della rete ecologica del P.T.P. Vigente.*
2. *Per tutte le aree comprese in detto tracciato vige la norma prescrittiva di inedificabilità*

CAPITOLO 4° - VINCOLO IDROGEOLOGICO

ART. 4.4.1 - Aree soggette a vincolo idrogeologico

1. Il P.R.G.C. nelle tavole cartografiche delimita con specifico tratteggio ed individua le aree soggette a vincolo idrogeologico, disposti ai sensi del R.D. 30-12-1923 n° 3267, art.1, e R.D. 13-02-1933 n° 215, art.5, con le modalità e procedure di cui alla L.R. 56/77 smi, art. 30.

2. Nelle aree soggette a tale vincolo, tutti gli interventi ammessi dalle norme degli specifici ambiti normativi interessati, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono subordinati all'ottenimento di preventivo provvedimento autorizzativo di cui alla Legge n. 45 del 9/8/1989 smi e relativa circolare esplicativa (31/1/1990 n. 2/AGR) concernente la verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto.

3. Tutte le indicazioni e le specifiche riguardanti le categorie delle opere e le procedure sono contenute nella suindicata normativa, che si intende qui integralmente riportata, agli articoli n. 2 e n. 3 e seguenti con le seguenti specifiche:

- secondo quanto previsto al 3° comma dell'art. 3 della suindicata Legge 45/89.

Gli interventi comportanti trasformazioni o modificazioni di uso del suolo su superfici non superiori a 250 m² e richiedenti un volume complessivo di scavo non superiore a 100 m³ il richiedente può allegare alla domanda una perizia asseverata, rilasciata da un professionista abilitato che può essere sostitutiva, secondo una valutazione discrezionale dell'Ente Autorizzante della relazione tecnica prevista al 1° comma dell'art. 3 della Legge stessa;

- in base all'art. 11 - 1° comma Legge 45/89 sono esclusi dal preventivo ottenimento della autorizzazione di cui al 2° comma del presente articolo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, di piste agro-silvo-pastorali e gli impianti di erogazione pubblica, con esclusione dei casi in cui sia previsto l'ampliamento della sezione o la rettifica del tracciato.

b) lavori di rimboschimento

c) lavori di manutenzione fondiaria a scopi agricoli e forestali e per gli scavi di cui all'art. 56 lettera h) della Legge 56/77 smi, sempre che gli stessi comportino un volume di scavi inferiore a 50 m³ e non siano finalizzati alla trasformazione di boschi in altra qualità di coltura;

d) le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici esistenti purchè la realizzazione delle stesse preveda un volume di scavo inferiore a 50 m³.

e) gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, purchè tutti i predetti interventi comportino un volume di scavo inferiore a 50 m³.

f) tutte le opere di pronto intervento necessarie per rimuovere imminenti pericoli di pubblica e privata incolumità o di interruzione di pubblico servizio.

ART. 4.4.2 – Vincoli di natura geologica

1. Lo Studio geologico allegato, quale supporto geologico alla presente Variante di P.R.G.C. e redatto secondo le specifiche tecniche previste dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996, n° 7/LAP, individua le porzioni di territorio in cui , per caratteristiche morfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio stesso gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

A ciascuno di questi vincoli corrisponde una diversa classe di edificabilità, pertanto tutte le prescrizioni, indicazioni e condizioni contenute nella suindicata indagine diventano parti integranti della presenti N.T.A.

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPITOLO 1° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 5.1.1 - Modalità

1. Quanto previsto in P.R.G.C. trova la sua attuazione nell'arco di validità dello stesso strumento Urbanistico mediante interventi di carattere pubblico e privato, diretti o subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

2. L'Amministrazione potrà comunque deliberare la formazione di S.U.E., sia pubblici che di iniziativa privata, in ogni parte del territorio comunale, anche se non espressamente individuati negli elaborati cartografici di P.R.G.C. o previsti dalle presenti N.T.A.

ART. 5.1.2 – Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

1. Gli strumenti Urbanistici Esecutivi di Iniziativa pubblica o privata devono fare riferimento per quanto riguarda i contenuti, gli elaborati, la formazione e l'approvazione alla Normativa regionale vigente, con le seguenti precisazioni:

- Piano Particolareggiato: Legge R. 56/77 e smi. artt. 38 -39 -40

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.); Legge 167/72 smi, 10/77 art. 2 e L.R. 56/77 smi, art. 41

- Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P.): L.R. 56/77 artt. 42 e 26 Legge 865/71 art. 27

- Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) e Piano di Recupero di Libera Iniziativa; Legge R. 56/77 smi. art. 43.

- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (PECO): L.R. 56/77 art.44

2. Gli S.U.E., devono prevedere un atto di Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto titolare dell'intervento con i contenuti di cui alla L.R. 56/77 smi art. 45 e con le seguenti precisazioni:

- deve contenere tutti gli elementi che definiscono il progetto e le relative caratteristiche tipologiche e costruttive;

- le indicazioni vincolanti delle destinazioni d'uso previste nell'intervento;

- i termini previsti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
- la cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria;
- la descrizione delle opere di urbanizzazione per le quali è prevista l'eventuale realizzazione diretta da parte del concessionario, in sostituzione del pagamento degli oneri, con le relative garanzie finanziarie, e le modalità per il trasferimento di dette opere al Comune;
- la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale quota corrispondente alle opere di cui al punto precedente;
- le sanzioni previste per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

3. Nel caso lo strumento urbanistico esecutivo SUE sia riferito al patrimonio Edilizio Esistente degli Ambiti dei Nuclei Urbani Originari, la convenzione di cui al precedente comma può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento, secondo quanto previsto dalla normativa di legge vigente in materia (Legge 10/78).

4. Nel caso di SUE finalizzati al riutilizzo di aree produttive dismesse o residue dal trasferimento in altra area, delle attività produttive esistenti, di cui alla L.R. 56/77 smi, art. 26 comma 3, l'atto di convenzione, oltre ai contenuti di cui al precedente comma 2, dovrà prevedere:

a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate nei termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'intervento;

b) le modalità previste per il trasferimento delle attività produttive, ove previsto, nonché gli obblighi assunti, a tale proposito, dal concessionario e le relative garanzie;

c) le modalità di trasferimento all'Amministrazione Comunale, o ad altri Enti pubblici, degli eventuali edifici dismessi da destinare a servizi pubblici

d) i criteri per la bonifica ambientale delle aree dismesse ed ogni altra garanzia atta a mantenere l'intervento negli obiettivi generali del PRGC.

5. Il P.R.G.C. nelle tavole P1-P2-P3-P4 individua con apposita perimetrazione le aree già regolate da S.U.E. vigenti. Per tali aree restano in vigore le Norme di attuazione e le convenzioni approvate dalle specifiche Delibere Consiglieri.

Di seguito vengono esposti i parametri essenziali dei singoli strumenti urbanistici esecutivi vigenti.

- P.E.C. residenziale in frazione Orio

Indice di densità Territoriale (It) = 0,8 m³/m²

Rapporto di copertura (Rc) = 30% della Superficie Fondiaria

Altezza (H) = 7 m pari a due piani fuori terra

Distanza dai confini di PEC = 5 m

Distanze dalla strade = 10 m

- P.E.C. produttivo Metallurgica del Verbano S.r.l.

Rapporto di copertura (Rc) = 60%

Utilizzazione fondiaria (Uf) = 1,5 m²/m²

Altezza (H) = 10 m Libera per edifici ad un solo piano fuori terra e per volumi tecnici

Distanza dai confini di PEC = 5 m

Distanze dalla strade = 10 m o fuori delle fasce di rispetto indicate dal PRGC

Dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi = 20% della Superficie fondiaria, di cui almeno un quarto destinato a parcheggio ad accesso pubblico permanente, esterno alla recinzione.

Sono ammessi:

- uffici e attività espositive di vendita in misura non superiore al 25% della Sul con un massimo di m² 150 per le attività espositive e di vendita per ogni unità produttiva
- mense ,spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazioni per il proprietario e/o il custode fino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttive aventi Sul superiore a m² 200
- abitazioni per il proprietario e/o custode fino ad un volume massimo complessivo di m³ 250 per unità produttive aventi Sul inferiore a m² 200.

- P.E.C. produttivo Rastelli Rubinetterie s.p.a.

Rapporto di copertura (Rc) = 60%

Utilizzazione fondiaria (Uf) = 1,5 m²/m²

Altezza (H) = 9 m

Distanza dai confini di PEC = 5 m

Distanze dalla strade = 20 m

Distanza dagli edifici = 10 m

Dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi = 20% della Superficie fondiaria, di cui almeno un quarto destinato a parcheggio interno alla proprietà ma ad accesso pubblico durante le ore di attività.

Sono ammessi:

- uffici e attività espositive di vendita in misura non superiore al 25% della Sul con un massimo di m^2 150 per le attività espositive e di vendita per ogni unità produttiva
- mense ,spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazioni per il proprietario e/o il custode fino ad un volume massimo di $500 m^3$ per unità produttive aventi Sul superiore a m^2 200
- abitazioni per il proprietario e/o custode fino ad un volume massimo complessivo di m^3 250 per unità produttive aventi Sul inferiore a m^2 200.

- P.E.C. produttivo Conton s.n.c. e FARG di Inverio

Rapporto di copertura (Rc) = 60%

Utilizzazione fondiaria (Uf) = $1,5 m^2/m^2$

Altezza (H) = 10 m, libera per edifici ad un solo piano e volumi tecnici

Distanza dai confini di PEC = 5 m

E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati per impianti tecnologici con h: max di m 3 nel rispetto del rapporto di copertura, Sono ammesse costruzioni in aderenza unicamente tra edifici a destinazione produttiva

Dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi = 20% della Superficie fondiaria, di cui almeno un quarto destinata a parcheggio esterno alla recinzione oppure interno alla proprietà ma ad accesso pubblico durante le ore di attività.

Sono ammessi:

- uffici e attività espositive di vendita in misura non superiore al 25% della Sul con un massimo di m^2 150 per le attività espositive e di vendita per ogni unità produttiva
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazioni per il proprietario e/o il custode fino ad un volume massimo di $800 m^3$ per unità produttive aventi Sul superiore a m^2 200

- P.E.C. produttivo Plastic s.a.s - La Torre s.r.l. Fraz. Talonno

Rapporto di copertura (Rc) = 60%

Utilizzazione fondiaria (Uf) = $1,5 m^2/m^2$

Altezza (H) = 10 m Libera per edifici ad un solo piano fuori terra e per volumi tecnici

Distanza minima da confini proprietà interni al P.E.C. = 2 m, riduzioni fino a 1 m per ingombri dovuti ad impianti tecnici

Distanza dai confini di PEC = 5 m

Distanze dalla strade =10 m o fuori delle fasce di rispetto indicate dal PRGC

Parcheggi almeno il 15% della Sul produttiva

Dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi = 20% della Superficie fondiaria di cui almeno un quarto destinato a parcheggio ad accesso pubblico permanente, esterno alla recinzione.

Sono ammessi:

- attività espositive di vendita in misura non superiore al 25% della Sul con un massimo di m² 150 per le attività espositive e di vendita per ogni unità produttiva
- Uffici in misura massima del 25% della Sul
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazioni per il proprietario e/o il custode fino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttive aventi Sul superiore a m² 200
- abitazioni per il proprietario e/o custode fino ad un volume massimo complessivo di m³ 250 per unità produttive aventi Sul inferiore a m² 200.

- P.E.C. produttivo Raccorderie TAA S.p.a. via Barro

Rapporto di copertura (Rc) = 60%

Utilizzazione fondiaria (Uf) = 1,5 m²/m²

Altezza (H) = 10 m Libera per edifici ad un solo piano fuori terra e per volumi tecnici

Distanza dai confini di PEC = 5 m

Distanze dalla strade =10 m o fuori delle fasce di rispetto indicate dal PRGC

Dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi = 20% della Superficie fondiaria di cui almeno un quarto destinato a parcheggio ad accesso pubblico permanente, esterno alla recinzione.

Sono ammessi:

- Uffici e attività espositive di vendita in misura non superiore al 25% della Sul con un massimo di m² 150 per le attività espositive e di vendita per ogni unità produttiva
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazioni per il proprietario e/o il custode fino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttive aventi Sul superiore a m² 200
- abitazioni per il proprietario e/o custode fino ad un volume massimo complessivo di m³ 250 per unità produttive aventi Sul inferiore a m² 200.

Qualora la presente variante modifichi anche solo in parte la destinazione urbanistica o la perimetrazione dell'area, dovrà essere redatto un nuovo S.U.E. o una variante di quello già approvato, applicando le normative specifiche di zona previste dalle presenti NTA.

ART. 5.1.3 – Intervento edilizio diretto

1. Per intervento edilizio diretto si intende qualsiasi attività urbanistica ed edilizia attuabile con concessione o autorizzazione edilizia, non subordinata alla preventiva approvazione di SUE, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo.

2. Le modalità relative ai vari tipi di intervento ammesso sono quelle indicate agli artt. 2.1.1 e seguenti (Classificazione dei tipi di intervento) e devono fare riferimento alla normativa vigente in materia.

3. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al rilascio della concessione Edilizia da parte del Sindaco ed alla relativa corresponsione, da parte del richiedente, di contributo relativo agli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, salvo i casi di parziale o totale esenzione qui di seguito indicati:

- concessione gratuita (Legge 10/78 art. 9; art. 457/78 art. 4.8 Legge 94/82 art. 7);

- concessione con contributo ridotto (riferimento Legge 10/79 art. 9);

- concessione convenzionata (Legge 10/78 art. 7)

4. L'eventuale entrata in vigore di leggi Statali o Regionali, contenenti indicazioni diverse da quelle contenute nel presente articolo ed alle modalità d'intervento indicate agli artt. 2.1.1 e seguenti devono intendersi assunte dalle presenti N.T.A. senza che ciò costituisca Variante di Piano Regolatore.

5. Nei casi in cui il P.R.G.C. prevede interventi diretti tramite singola concessione o autorizzazione, sono sempre ammessi interventi tramite strumento urbanistico esecutivo, qualora ciò sia richiesto dai proprietari interessati. Nei casi in cui ciò riguardi edifici inseriti nei Nuclei Urbani Originari valgono le norme e prescrizioni di cui all'Art. 3.3.2 commi 7 - 8 - 9.

CAPITOLO 2° - DISPOSIZIONI FINALI - NORME TRANSITORIE

ART. 5.2.1 - Deroghe

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

2. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 5.2.2 - Varianti

1. Gli interventi non previsti dal PRGC, se ritenuti dall'Amministrazione Comunale compatibili con gli obiettivi generali di piano, sono assentibili esclusivamente previa Variante del PRGC stesso, nelle forme e con le procedure previste dalla L.R. 56/77 smi. art. 17.

2. Non costituiscono Varianti al PRGC le determinazioni, modificazioni, adeguamenti e la correzione di errori materiali di cui alla L.R. 56/77 smi, art. 17 comma 8.

ART. 5.2.3 - Richiami a disposizioni di legge

Tutte le prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. e negli altri Elaborati costituenti la Variante di P.R.G.C., verranno automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme di Legge contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C.

I regolamenti comunali (edilizio, igiene, di polizia, ecc.) dovranno adeguare, ove necessario, le loro previsioni e prescrizioni agli esiti della verifica di assoggettabilità a procedura di VAS.