

VERSIONE NTA (Stralcio) CON LE MODIFICHE INTRODOTTE IN BASE:

A) Alla D.C.C. n° 27 del 20.8.2002

(CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI MODIFICA DI CUI ALLA RELAZIONE DI ESAME DELLA REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA - SETTORE URBANISTICO TERRITORIALE PROVINCIA DI VERBANIA - NOTA ASSESSORILE PROT. 2923/1999 IN DATA 09.03.1999)

CONTRODEDUZIONI

Sono stati effettuati:

- Stralci
- Modifiche
- Aggiunte

Le parti modificate e/o aggiunte sono evidenziate dall'uso del carattere *corsivo*.

B) Alle modifiche “ex officio”, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 15, comma 11, introdotte in sede di approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale 31 marzo 2003, n. 7-8840**1. MODIFICHE “EX OFFICIO”**

Sono stati effettuati:

- Stralci
- Modifiche
- Aggiunte

Le parti modificate e/o aggiunte sono evidenziate dall'uso del presente carattere corsivo sottolineato.

C) VARIANTI

Nella presente versione sono state inoltre inserite le modifiche derivanti dall'ultima Variante introdotta al P.R.G.C. vigente successivamente all'adozione definitiva del presente nuovo P.R.G.C.; sono stati effettuati:

- Stralci
- Modifiche
- Aggiunte

Le parti modificate e/o aggiunte sono evidenziate dall'uso del carattere (courier) utilizzato nel presente p.to 2. Varianti.

D) Variante Strutturale V18 – Adeguamento RIR

Sono altresì evidenziate le modifiche introdotte attraverso la Variante Strutturale V18 di adeguamento dall'elaborato tecnico RIR.

Le parti modificate e/o aggiunte sono evidenziate dall'uso del carattere ARIAL utilizzato nel presente p.to D, le parti stralciate sono barrate (~~barrate~~).

E) Variante Parziale V28 - Le parti aggiunte sono evidenziate dall'uso del presente carattere ARIAL corsivo in colore arancione.

SOMMARIO

<u>TITOLO I –</u>	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	<u>5</u>
CAPO I –	ASPETTI GENERALI DEL PIANO	5
ART. 1.1.1. -	APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PIANO	5
ART. 1.1.2. -	ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO	6
ART. 1.1.3. -	FUNZIONE DEGLI ELABORATI DI PIANO E DELLE NORME	8
CAPO II –	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 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	9
ART. 1.2.4. -	DEFINIZIONI	10
<u>TITOLO II –</u>	<u>CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</u>	<u>11</u>
ART. 2.0.1. -	GENERALITÀ	11
CAPO I –	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO	12
ART. 2.1.1. -	NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	12
ART. 2.1.2. -	MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	13
ART. 2.1.3. -	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	13
ART. 2.1.4. -	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	14
ART. 2.1.5. -	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	14
ART. 2.1.6. -	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)	15
ART. 2.1.7. -	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)	15
ART. 2.1.8. -	SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE).	15
ART. 2.1.9. -	NUOVA EDIFICAZIONE.	15
CAPO II –	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO	16
ART. 2.2.1. -	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	16
ART. 2.2.2. -	COMPLETAMENTO	16
ART. 2.2.3. -	NUOVO IMPIANTO	16
CAPO III –	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, DI ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	17
ART. 2.3.1. -	MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.	17
ART. 2.3.2. -	MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO.	18
ART. 2.3.3. -	SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO.	18
ART. 2.3.4. -	COLTIVAZIONE DI CAVE.	18
ART. 2.3.5. -	RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO.	18
<u>TITOLO III –</u>	<u>CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO</u>	<u>19</u>
ART. 3.0.1. -	GENERALITÀ	19
CAPO - I –	USI PUBBLICI.	20
ART. 3.1.1. -	AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE.	20
ART. 3.1.2. -	AREE PER IMPIANTI URBANI.	21
ART. 3.1.3. -	AREE PER LA VIABILITÀ.	22
ART. 3.1.4. -	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.	25
CAPO II –	USI RESIDENZIALI	26
ART. 3.2.1. -	NA - NUCLEI ANTICHI.	26
ART. 3.2.1. BIS -	NAM - NUCLEI ANTICHI MINORI	31

ART. 3.2.2. - B - TESSUTI EDILIZI SATURI.	35
ART. 3.2.3. - RU - TESSUTI EDILIZI SATURI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.	39
ART. 3.2.4. - C - AREE DI COMPLETAMENTO.	42
ART. 3.2.5. - CA - AREE DI COMPLETAMENTO CON AMPLIAMENTO.	46
ART. 3.2.6. - NI - AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO	49
CAPO III - USI PRODUTTIVI	54
ART. 3.3.1. - D1 - AREE CON IMPIANTI INDUSTRIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO.	54
ART. 3.3.2. - D2 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO.	57
ART. 3.3.3. - D3 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO E/O COMPLETAMENTO.	60
ART. 3.3.4. - D4 - AREE DI RIORDINO DA ATTREZZARE.	61
CAPO IV - USI TERZIARI	70
ART. 3.4.1. - CDA - INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, ALBERGHIERI ESISTENTI.	70
ART. 3.4.2. - CD - AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICO RICETTIVI.	72
ART. 3.4.2. BIS - INSEDIAMENTO CD-13	74
ART. 3.4.3. - TL - IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO.	75
ART. 3.4.4. - AS - IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PER I TRASPORTI.	77
ART. 3.4.5. - AREA AL	77
CAPO V - USI AGRICOLI	79
ART. 3.5.0. - GENERALITÀ	79
ART. 3.5.1. - E1 - TERRENI AD ELEVATA PRODUTTIVITÀ.	79
ART. 3.5.2. - E4 - AREE A PASCOLO.	82
ART. 3.5.3. - E2 - AREE BOSCADE	84
ART. 3.5.4. - E3 - AREE AGRICOLE MARGINALI	85
ART. 3.5.5. - E5 - TERRENI A COLTURE ORTICOLE E FLORICOLE	87
ART. 3.5.6. - NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO ADIBITI AD USI EXTRA- AGRICOLI O ABBANDONATI.	89

TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO **91**

CAPO I - VINCOLI LEGALI	91
ART. 4.1.1. - VINCOLO IDROGEOLOGICO	91
ART. 4.1.2. - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	91
ART. 4.1.3. - FASCE DI RISPETTO E PROTEZIONE DEI NASTRI ED INCROCI STRADALI	91
ART. 4.1.4. - FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA	91
ART. 4.1.5. - FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	92
ART. 4.1.6. - FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI AD ALTA E MEDIA TENSIONE	92
ART. 4.1.7. - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI.	92
ART. 4.1.8. - FASCE DI RISPETTO PRESE ACQUEDOTTI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE	92
ART. 4.1.9. - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	93
ART. 4.1.10. - VINCOLI PER I BENI AMBIENTALI E CULTURALI	93
ART. 4.1.11. - AREE DI RISPETTO E1-1	93
ART. 4.1.12. - FASCE DI RISPETTO DI INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	93

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO **95**

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	95
ART. 5.1.1. - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	95
ART. 5.1.2. - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	95
ART. 5.1.3. - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	95
ART. 5.1.4. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	96
ART. 5.1.5. - MODALITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ESECUTIVI	96
ART. 5.1.6. - CONVENZIONI DEI PIANI ESECUTIVI	98

ART. 5.1.7. - MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO	98
ART. 5.1.8. - CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI	99
CAPO II – CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO	100
ART. 5.2.1. - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI	100
ART. 5.2.2. - OPERE DI URBANIZZAZIONE	100
ART. 5.2.3. - LICENZA D'USO	100
CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI	101
ART. 5.3.1. - LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI IN AREE SOGGETTE A DISSESTO	101
ART. 5.3.2. - AUTORIZZAZIONI SPECIALI DI INTERVENTO	101
<u>TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE</u>	<u>103</u>
ART. 6.0.1 - DEROGHE	103
ART. 6.0.2. - NORME IN CONTRASTO	103
ART. 6.0.3 – <i>STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI CHE SI CONFERMANO</i>	103

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e delle successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.C. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

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

Ai sensi di quanto prescritto all'art. 82 della L.R. 56/77 e s. m. e i. le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

All'atto dell'approvazione del Progetto Definitivo di Piano Territoriale il PRGC dovrà essere adeguato in conformità alle previsioni dimensionali e strutturali colà indicate.

Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano

- AD - Relazione
A1 - Riferimenti territoriali - 1:250.000
A2 - Planimetria di sintesi e previsioni marginali dei Comuni contermini - 1:25.000
B1a - Nuclei antichi - 1:500
B1bD - Nuclei antichi - 1:500
B1c - Nuclei Antichi Minori - 1:500
B2 - OO.UU. 1a esistenti (illuminaz. pubbl.) - 1: 2.000
B3 - OO.UU. 1a esistenti (rete idrica) - 1: 2.000
B4 - OO.UU. 1a esistenti (rete fognante) - 1: 2.000
B5 - OO.UU. 1a esistenti (viabilità) - 1: 2.000
B6 - OO.UU. 2a esistenti - 1: 2.000
B7 - Uso del suolo urbano - 1: 2.000
C1 - Vincoli idrogeologici - 1:25.000
C2 - Vincoli sul territorio - 1: 2.000
P1 - Zonizzazione - 1:10.000
P2D - Zonizzazione - 1: 2.000
DD - Norme di attuazione
Schede all.1/2/3/4 (circ. reg. n. 16/URE - 1989)
Scheda quantitativa dei dati urbani
P2D-V18 – Sovrapposizione perimetrazione aree Domo2/Vinavil S.p.a. e aree di esclusione alla zonizzazione PRGC - 1: 2.000 – Villa Ovest, Villa Nord, Villa est, Villa Sud (n° 4 tavole).
AD-V18 - Relazione illustrativa
DD-V18 - Modifiche e integrazioni alle N.A. - Stralci

ELABORATO TECNICO RIR (RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE)

- Elaborato Tecnico RIR (Relazione)
 - Allegato 1: Elenco Attività Commerciali e Produttive – estratto
 - Allegato 2: Schede Vulnerabilità Territoriale
 - Allegato 3: Schede Vulnerabilità Ambientale
 - Allegato 4: Estratto Aree di danno – Vinavil S.p.A. (R.d.S. 2011)
- Tavola I : Elementi Territoriali Vulnerabili
- Tavola II: Elementi Ambientali Vulnerabili
- Tavola III: Compatibilità Territoriale
- Tavola IV: Compatibilità Ambientale
- Tavola V: Aree di Esclusione e di Osservazione

Indagine Geologico-Tecnica composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione Geologico-Tecnica Generale*
- *Integrazioni alla Relazione Geologico-Tecnica Generale (A)*
- *Ricerca storica degli Eventi Calamitosi Passati*
- *Tav. 1A Carta Litologico-Strutturale – 1:10.000*
- *Tav. 2A Carta Morfologica e dei Dissesti – 1:10.000*
- *Tav. 3A Carta Idrografica e della Dinamica Fluviale – 1:10.000*
- *Tav. 4A Carta Idrogeologica – 1:10.000*
- *Tav. 5A Colonne litostratigrafiche – 1: 200*
- *Tav. 6A Carta Litotecnica – 1:10.000*
- *Tav. 7A Carta dei Vincoli Ambientali Esistenti – 1:10.000*
- *Tav. 8A Carta delle Difese Idrauliche Esistenti – 1:10.000*
- *Tav. 9A Carta dell'Acclività – 1:10.000*
- *Tav. 10A Carta del Conoide del t. Ovesca – 1:5.000*

- Tav. 11A *Carta di sintesi della Pericolosità Morfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica – 1:5.000*
- Tav. 12A *Carta di sintesi dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villa Sud e boschetto) - 1:2.000*
- Tav. 13A *Carta di sintesi dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villadossola Centro) - 1:2.000*
- Tav. 14A *Carta di sintesi dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villa Nord) - 1:2.000*
- Tav. 15A *Carta di sintesi della Pericolosità Morfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica alla scala 1:10.000 per tassellazione generale territoriale*
- Tav. 16 *Carta dell'ultimo evento alluvionale (13+16) Ottobre 2000 – 1:10.000*
- *Relazione Geologica Specifica riguardante i singoli interventi con allegate tavv. 1B, 2B, 3B (carte di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala di Piano con trasposizione limiti ree di intervento)*

Relazione agronomica costituita dai seguenti elaborati:

- Carta dell'uso del suolo a fini agricoli forestali ed estrattivi - 1:10.000
- Carta dell'uso del suolo a fini agricoli forestali ed estrattivi - 1:2.000

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

I seguenti elaborati:

A2, B1a, B1bD, B1c, C1 (*), C2, P1, P2D, P2D-V18

Norme di attuazione (DD), DD-V18

nonché i seguenti elaborati facenti parte della Indagine Geologico-Tecnica:

- *Paragr. 2.8) “Sintesi della pericolosità morfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” della Relazione Geologico-Tecnica Generale*
- *Paragr. 2.9) “Idoneità all’utilizzazione urbanistica alla scala di piano” della Relazione Geologico-Tecnica Generale*
- *Integrazioni alla Relazione Geologico-Tecnica Generale (A)*
- *Tav. 11A Carta di sintesi della Pericolosità Morfologica e dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica – 1:5.000*
- *Tav. 12A Carta di sintesi dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villa Sud e boschetto) - 1:2.000*
- *Tav. 13A Carta di sintesi dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villadossola Centro) - 1:2.000*
- *Tav. 14A Carta di sintesi dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villa Nord) - 1:2.000*
- *Relazione Geologica Specifica riguardante i singoli interventi con allegate tavv. 1B, 2B, 3B (carte di sintesi dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica alla scala di Piano con trasposizione limiti ree di intervento)*

contengono le previsioni di piano con le seguenti specificazioni:

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione;
- b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi degli usi del suolo dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano;
- c) gli elaborati facenti parte della *Indagine* geologico-tecnica definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli elaborati della serie A e B (ad esclusione delle tavole A2, B1a, B1bD, B1c), gli elaborati costituenti la Indagine geologico-tecnica (ad esclusione di quelli prescrittivi citati al 1° comma del presente articolo) e la Relazione agronomica hanno carattere descrittivo ed illustrativo; ad essi farà riferimento la C.I.E. per il riscontro dell'assetto urbanistico attuale del territorio comunale fatte salve verifiche in sito, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'elaborato tecnico sul rischio di incidente rilevante RIR, in seguito denominato RIR, con tutti i suoi elaborati ed allegati, fa parte integrante del P.R.G.C. ed ha valore prescrittivo.

(*) La lettura della Tav. C1 va comunque integrata con la documentazione ufficiale inerente i vincoli idrogeologici a disposizione presso gli Uffici del Corpo Forestale dello Stato competenti.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI**Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici**

(abrogato e sostituito dal Regolamento Edilizio Comunale)

Art. 1.2.2. - Parametri edilizi

(abrogato e sostituito dal Regolamento Edilizio Comunale)

Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

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

I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto (per il quale si applicano pure i parametri urbanistici Sf e If).

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

Art. 1.2.4. - Definizioni**Destinazione d'uso degli edifici:**

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

Edifici esistenti costituenti volume:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui, dotati di copertura e con struttura vincolata al suolo.
- quelle costruzioni chiuse su quattro lati con tamponamenti continui, privi di copertura e con struttura vincolata al suolo.

Sono escluse le costruzioni abusive.

Unità immobiliare urbana:

- è ogni parte di immobile che nello stato in cui si trova è di per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

Unità locale:

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

Nucleo familiare:

- è quello registrato presso l'Ufficio Anagrafico Comunale; partecipano al nucleo familiare i nuclei conviventi.

Abitante insediabile:

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

Carico urbanistico:

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

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità

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

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per i singoli edifici è esposta al successivo Titolo III - Classificazione degli usi del suolo.

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- demolizione (D)
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS).

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

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 2.2.1 seguente), sono anche ammesse modifiche di destinazioni d'uso degli edifici con le eccezioni di cui all'art. 2.3.1. seguente che tiene conto dei dispositivi dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni e dell'art 8 della L.R. n. 19/99.

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, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio".

Sono di manutenzione ordinaria le opere specificate al punto 1.1. della Circolare Regionale n°5/SG/URB del 27.4.1984.

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesto titolo abilitativo; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

Nel caso di particolari imposizioni, quali quelle richiamate dal presente articolo e dai successivi (relativi alle destinazioni residenziali, produttive, ecc. ed al rispettivo uso di forme, materiali, ecc.) è prescritta la possibilità di una loro verifica attraverso l'obbligo di una comunicazione delle intenzioni dei cittadini allo Sportello Unico dell'Edilizia prima dell'inizio dei lavori.

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

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

Sono di manutenzione straordinaria le opere specificate al punto 1.2. della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.84.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., ove applicabili.

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

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

Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesta Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

L'A.C. analizzerà e considererà complessivamente le richieste di più interventi di MS sullo stesso edificio che siano state presentate in tempi diversi nell'arco di 5 anni consecutivi, allo scopo di evitare che alla fine lo stesso assuma caratteristiche sostanzialmente diverse e rinnovate rispetto al primitivo originario, che sarebbero state proprie di un permesso di costruire di RE.

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

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

Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesto il permesso di costruire, semplice o convenzionato, eventualmente assoggettato agli oneri concessori e/o alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

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

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

- RC1 - restauro conservativo
- RC2 - risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono quelli specificati al punto 1.3 della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e della Circolare Ministeriale n° 3357 del 30.7.1985, punto 10, ove applicabili.

Per quel che concerne le procedure vale quanto disposto dal D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)

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

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

Per tali interventi è richiesto il permesso di costruire, semplice o convenzionata assoggettata agli oneri, ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. od in alternativa denuncia di inizio attività.

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

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare le peculiarità degli oggetti edilizia a cui si riferiscono. Le sottocategorie sono le seguenti:

- RE1 - ristrutturazione edilizia di tipo A
- RE2 - ristrutturazione edilizia di tipo B

I contenuti delle due sottocategorie sono quelli specificati al punto 1.4 della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., ove applicabili.

Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)

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

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

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

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

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal PRGC.

Gli interventi di sola demolizione sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili soggetti a vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i.

Art. 2.1.7. - Demolizione con ricostruzione (DR)

Si tratta di interventi di totale demolizione e di successiva riedificazione sul posto, secondo il volume, le altezze, la forma dell'edificio preesistente, oppure di riedificazione con altro tipo di volume nel caso di intervento di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui agli artt. 2.1.8., 2.2.1. e 2.2.2. seguenti.

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

Art. 2.1.8. - Sostituzione edilizia (SE).

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione, a pari volume, anche con forme e localizzazioni diverse e/o mediante l'accorpamento di volumi diversi quando l'intervento in oggetto non comporti modifiche all'esistente tessuto urbanistico (in caso contrario si configura l'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui al succ. art. 2.2.1.).

Per la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia è necessario il rilascio del permesso di costruire.

Art. 2.1.9. - Nuova edificazione.

Sono interventi di nuova edificazione quelli di nuova costruzione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.

Agli effetti delle presenti norme sono recepite integralmente le definizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984 relative ai punti:

- 2.2 - Ampliamento;
- 2.3 - Sopraelevazione;

a) Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica

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

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

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

Tale tipo di intervento è effettuabile solamente tramite: Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, P.E.E.P. Legge 167/1962, P.E.C. o P.E.C.O. artt. 43 e 44 LR 56/1977 e s. m. e i., P. di R. Legge 457/78, ricordando anche l'art. 46 della LR 56/77 e s. m. e i. relativo ai "comparti di intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia", nonché l'art. 24 della LR 56/77 e s. m. e i. con particolare riguardo alla lettera d) del IV comma per le aree da considerarsi beni culturali ed ambientali.

Art. 2.2.2. - Completamento

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

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

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

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

Art. 2.2.3. - Nuovo impianto

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

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda al Regolamento Edilizio.

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

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

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

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

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) destinazioni residenziali;
 - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
 - c) destinazioni commerciali;
 - d) destinazioni turistico-ricettive;
 - e) destinazioni direzionali;
 - f) destinazioni agricole.
2. L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro novanta giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs n. 42/04 e s.m.i.
3. E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.
4. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al comma 1.
5. L'onerosità e' commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario e' tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

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

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

La modifica di destinazione è connaturata al permesso di costruire per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai Capi I e II del presente Titolo; negli altri casi la disciplina è istituita dall'art. 8 della L.R. n. 19/99 e s.m.i..

Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo.

(abrogato e sostituito dal Regolamento Edilizio Comunale)

Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave.

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla Legge Regionale 22/11/1978, n. 69 e s. m. e i.

L'area di cava sita in via Pedemonte viene stralciata alla conclusione dell'arco temporale di validità dell'autorizzazione alla coltivazione diventando un'area agricola marginale "E3" art. 3.5.4.

Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento.

(abrogato e sostituito dal Regolamento Edilizio Comunale)

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità

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

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

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

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

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

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

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

CAPO - I – USI PUBBLICI.**Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.**

Le destinazioni specifiche delle aree, conformi all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, sono topograficamente illustrate negli elaborati di Piano salvo per alcune aree al servizio di insediamenti produttivi o terziari per le quali il reperimento delle aree per le specifiche destinazioni è prescritto attraverso la normativa. E' ammesso che ogni area, anche se indicata in cartografia con un vincolo d'uso pubblico specifico e preciso, può essere destinata, se occorrerà, ad un servizio diverso purché sia mantenuta la destinazione pubblica a seguito di adozione di variante allo strumento urbanistico generale ovvero procedura di cui alla legge 1/78.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali

- aree con attrezzature per l'istruzione dell'obbligo dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore ed in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 10,00 salvo parti eccezionali e limitate; in tali aree possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti ed associazioni di interesse pubblico anche attrezzature quali circoli dopolavoristici, attrezzature per il tempo libero e simili con relative attrezzature e locali di spettacolo popolare, tramite concessione di un diritto di superficie di anni 30 e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione;
- aree per parchi gioco e sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive, anche in tal caso è ammesso l'intervento di enti ed associazioni di interesse pubblico e ciò dietro approvazione del Consiglio Comunale con la stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, nonché la cessione gratuita delle medesime al Comune allo scadere del diritto di concessione trentennale;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di parcheggi di superficie o all'installazione di autorimesse collettive; in tal secondo caso viene stipulata apposita convenzione che contempla le modalità di utilizzazione degli immobili realizzati e la cessione gratuita dei medesimi, al Comune, allo scadere della convenzione trentennale dell'area.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989, n° 122;

b) per gli insediamenti produttivi

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto; la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'ampliamento in base al rapporto di copertura massimo stabilito per quell'area dal piano; la misura può tuttavia essere più elevata su decisione del Consiglio Comunale per motivi di interesse pubblico;

- le aree occorrenti possono anche essere reperite esternamente al lotto di competenza nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune; tutto ciò fatte salve le aree soggette a piani esecutivi per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.
- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree da acquisire, utilizzabile dall'Amministrazione per l'acquisizione di aree equivalenti nei luoghi individuati dal p.r.g.c. destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

c) per gli insediamenti commerciali e direzionali

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento il Sindaco richiederà, per motivi di interesse pubblico, il reperimento delle aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie ~~complessiva (preesistente e nuova)~~ di ampliamento destinata all'attività;
- le aree occorrenti potranno essere reperite in aree ad altro uso (con assoggettamento di queste ad uso pubblico) purché in questo secondo caso l'area proposta non disti più di 100 ml. dall'impianto oggetto di intervento; *non potranno essere a tal uso reperite aree già destinate dal presente Piano a standards urbanistici afferenti la residenza.*
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune.

le succitate aree non potranno essere cinte e intercluse neppure nelle ore notturne, salvo aree di interesse limitato per le quali l'Amministrazione Comunale nei casi in cui lo ritenesse conveniente potrà concedere la chiusura, onde garantire la sicurezza dei complessi edilizi privati.

Nelle aree di cui al presente articolo ricadenti nelle "Aree di esclusione" individuate dall'Elaborato Tecnico RIR (tav. VI) e riportate nelle tavv. PD-V18 della Variante V18 non sono ammessi gli elementi di categoria territoriale A e B di cui al D.M. 9.5.2001.

Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani.

Si tratta di aree destinate ad impianti tecnici urbani, in particolare:

Impianti cimiteriali e ad impianti di depurazione (individuati in cartografia)

impianti tecnici eseguiti da enti pubblici e/o erogatori di servizi (ENEL, telefonia, ecc.) anche non individuati nelle tavole di Piano, ma esistenti alla data di adozione dello stesso.

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

Per impianti che costituiscono volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a:

if. = 1,5 mc/mq e il rapporto di copertura a RC = 0,25.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità.

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

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

E' possibile la realizzazione, previo rilascio di permesso di costruire, di nuove strade agricole di larghezza massima non superiore a ml. 4,00 o l'ampliamento di quelle esistenti non previste dal P.R.G.C. purché l'uso abbia esclusivamente carattere agricolo, nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico ed ambientale dei luoghi e fatte salve le disposizioni di cui al 3° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; tali tracciati non possono essere aperti al transito di autovetture o automezzi non necessari all'attività agricola se non a seguito di specifica variante al P.R.G.C., ciò non esime comunque dal richiedere agli enti competenti eventuali autorizzazioni e/o nulla-osta necessari: *si fa comunque riferimento alle leggi di settore.*

TABELLA A

TIPO DI ZONA	TIPO DI STRADA			
	A	B	C	D
NA Nuclei Antichi, N.A. min. (artt. 3.2.1 – 3.2.1. bis.)	Esist. o P. di R.	Esist. o P. di R.	Esist. o P. di R.	Esist. o P. di R.
B - Tessuti edilizi saturi Aree di completamento con ampl. (artt. 3.2.2. – 3.2.3.- 3.2.5.)	5,00 ml.	Esist. o 3,00 ml.	Esist. o 3,00 ml.	Esist. o 3,00 ml.
C - Aree di completamento (art. 3.2.4.)	5,00 ml.	5,00 ml.	3,00 ml.	3,00 ml.
CA - Aree di completamento con ampliamento (art. 3.2.5.)	5,00 ml.	5,00 ml.	5,00 ml.	5,00 ml.
NI - Aree di nuovo impianto (art. 3.2.6.)	6,00 ml.	6,00 ml.	3,00 ml.	3,00 ml.
ERC1 (art. 3.2.6.bis)	5,00 ml.	5,00 ml.	5,00 ml.	5,00 ml.
D1 - Aree con impianti industriali esistenti che si confermano(art. 3.3.1.)	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.
D2 - Aree con impianti produttivi artigianali esistenti che si confermano (art. 3.3.2.)	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.
D3 - Aree produttive di nuovo impianto e/o completamento(art. 3.3.3.)	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.
D4 - Aree di riordino da attrezzare(art. 3.3.4.)	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.
CDA - Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri esistenti (art. 3.4.1.)	6,00 ml.	Esist. o 6,00 ml.	Esist. o 6,00 ml.	Esist. o 6,00 ml.
CD - Aree per insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi (art. 3.4.2.)	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.
TL - Impianti privati per il tempo libero (art. 3.4.3.)	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.	6,00 ml.

A = Strada Provinciale e Strada Statale

B = Strada Comunale

C = Strada Vicinale

D = Strada Privata

P. di R.= Piano di Recupero

Esist. = distanza esistente

Nel caso particolare di ampliamento che interessa un fabbricato il quale è contiguo a fabbricati esistenti anche se con distanze difformi dalle presenti norme, il responsabile del servizio, su conforme parere del responsabile del procedimento, valutando caso per caso, potrà consentire che il nuovo ampliamento si allinei a questi.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici.

Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS).

Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

CAPO II – USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - NA - Nuclei antichi.

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzanti dell'architettura tipica locale, se ne propone il pieno recupero funzionale; a tal fine esse vengono individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e definite e normate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i.

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

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

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - restauro (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a)
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.

Gli interventi AS (con esclusione di quanto previsto al successivo punto C) e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5) del presente articolo) DR, sono ammissibili solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al successivo punto 4).

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

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole B1a, B1bD, B1c, in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. In assenza di

Piano di Recupero di cui al successivo punto 4) del presente art. gli interventi ammissibili in ogni singola categoria di fabbricato saranno i seguenti:

A) Fabbricati denominati "antico architettonico A":

- i fabbricati di particolare pregio storico-architettonico individuati come tali in planimetria sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto della struttura originaria esterna ed interna, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Il rilascio di concessione od autorizzazione è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali; inoltre per gli edifici vincolati ai sensi della legge n° 1089/1939 occorre l'approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Piemonte.

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

B) Fabbricati denominati "Antico architettonico B"

- per i quali è ammesso esclusivamente il restauro e il risanamento conservativo.

I progetti potranno essere approvati direttamente dall'Amministrazione Comunale anche senza sentire il parere della Soprintendenza ai beni amb. e arch. della Regione Piemonte e della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

C) Edifici di valore ambientale e/o ristrutturato integrato :

- gli edifici di valore ambientale, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C., sono soggetti ai seguenti interventi: restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE), ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS).

L'ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) è ammesso esclusivamente con modesti ampliamenti per volumi tecnici e risanamenti igienici e nella misura massima specificata al successivo punto 5) in assenza di Piano di Recupero; per gli edifici non ad uso residenziale è previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere mantenute le altezze interne esistenti dei locali anche se inferiori a quelle regolamentari; nel caso di altezze inferiori a metri 2,30 è permesso l'ampliamento con sopraelevazione al fine di aumentare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile; in questo caso è ammesso un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura di ml. 1,00: l'aumento volumetrico non verrà computato in quanto necessario per adeguamento alle norme vigenti igienico-sanitarie ai fini dell'abitabilità dei locali, non comportante aumento di superficie utile abitabile;

Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente lettera B) saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- intonaci e tinteggiature esterne nonché parziali rivestimenti in legno o pietra a vista: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di cemento rustico non tinteggiato oppure a calce con tinte naturali opache (acrilici ecc); murature in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle

tecnologie dell'architettura spontanea locale. Sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno, tranne quelli in legno o pietra a vista purché essi si attengano scrupolosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;

- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo purché in lastre di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), in cemento liscio o eternit tipo svizzero, tutte di colore grigio scuro;
- l'inclinazione delle falde dovrà essere uguale o superiore al 75%, o uguale all'esistente, in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti;
- i camini dovranno essere realizzati con muratura in pietrame o simile alla muratura del fabbricato e dovranno essere conformi ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- escluse le gronde sporgenti oltre 20 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- taglio verticale e proporzionale delle finestre e delle porte esterne;
- serramenti in legno con persiane o antoni pieni in legno secondo le forme e i caratteri dell'architettura spontanea dei luoghi (escluse le tapparelle avvolgibili);
- ringhiere esterne in legno o ferro battuto secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- scale esterne con struttura e gradini in legno o in pietra;
- balconi e mensole in pietra o legno, secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- acciottolati e lastricati, anche negli spazi interni;
- muri divisorii di proprietà con le stesse caratteristiche delle murature dei fabbricati circostanti.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

D) Fabbricati denominati "stalle, fienili, accessori":

- per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso originario di stalla; nel caso di edifici tuttora utilizzati come stalle saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO). Nel caso in cui l'uso sarà di fienile, magazzino, deposito saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1: in tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:
- 1) murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico frattazzato, esclusa quindi qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento;
 - 2) coperture in lastre di pietra tradizionale (in caso di accertata impossibilità tecnica saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo purché in lastre di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate - esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.- in cemento liscio, eternit svizzero, tutte di colore grigio scuro;
 - 3) non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione: in tal caso le finestre dovranno essere quadrate e con misure non superiori a cm. 40 x 40 e non saranno ammessi scuri o tapparelle o altri sistemi di chiusura.

Infine per quei fabbricati di cui al presente punto aventi caratteristiche strutturali,

planivolumetriche, di ubicazione che ne consentano una trasformazione in casa di abitazione è ammessa la trasformazione d'uso a fini residenziali.

Per tali operazioni valgono le norme di cui al punto C).

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

E) Fabbricati "di non particolare pregio" e "moderni" e "in contrasto":

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

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

F) Fabbricati "abbandonati o in rovina":

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

In casi particolari, valutati singolarmente dal Consiglio Comunale e qualora sia possibile dimostrare la consistenza volumetrica originale, potrà essere autorizzata la ricostruzione senza aumento volumetrico attenendosi alle tipologie esistenti dei fabbricati limitrofi e secondo le prescrizioni richiamate alla precedente lettera C); in tali casi potrà essere imposto l'arretramento sul fronte della strada o degli spazi pubblici per l'ampliamento degli stessi.

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 e Legge regionale n. 56/77 e s. m. e i. per gli interventi di tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso, fatte salve le disposizioni di cui alla legge 94/82;
- Piano di Recupero (P.di R.) Legge 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni tipo, comunque necessario per i tipi AS (salvo quanto previsto al precedente punto 3), DR, RU, cioè quelli non ammessi mediante autorizzazione concessione semplice.

In assenza di altre indicazioni del Piano, per Unità Minima di Intervento in caso di P. di R. si intende la cellula edilizia interessata, cioè l'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del Piano.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
- 20% della superficie lorda utile esistente nel caso di intervento del tipo AS (25 mq. di ampliamento sono comunque ammessi) in assenza di Piano di Recupero;
- 50% del volume esistente nel caso di interventi del tipo AS, con un massimo di 200 mc. e con Piano di Recupero;

- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamento AS e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E.C. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento o imporre particolari arretramenti;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo RE nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.1. con la prescrizione di utilizzo di portoni di ingresso in legno o rivestiti in legno con sistemi di apertura che non ingombrino la via pubblica;
- in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada la C.I.E.C. potrà imporre arretramenti al posizionamento dell'accesso.

7) Nota finale:

- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.1. bis - NAM - Nuclei antichi minori**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio extraurbano in cui l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota ed aventi origine agricolo-pastorale; attualmente quasi completamente in disuso, abitati solo saltuariamente e dove si riscontrano episodi di valore essenzialmente ambientale determinato non tanto dai singoli edifici, ma piuttosto dalla loro aggregazione. I nuclei in oggetto, inoltre, proprio a causa della loro localizzazione marginale e periferica, non hanno subito finora interventi rilevanti tali da comprometterne le caratteristiche ambientali qualificanti.

Se ne propone pertanto la conservazione e/o il recupero nel rigoroso rispetto delle preesistenze: ciò anche in funzione del riuso a fini diversi da quelli originari, in coerenza con l'impianto e le tipologie originari e con i caratteri dei suoli e delle infrastrutture che determinano il valore ambientale e paesaggistico di tali insediamenti.

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

- destinazioni proprie: le residenze stabili e/o temporanee e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni consentite: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - restauro (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a)

Gli interventi DS, DR, AS sono ammissibili solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al successivo punto 4).

Gli interventi RE (con esclusione di quanto stabilito al successivo punto D) sono ammissibili subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

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

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi minori sono stati classificati nella tavola B1c, in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. In assenza di P. di R. di cui al successivo punto 4 del presente articolo gli interventi ammissibili in ogni singola categoria di fabbricato saranno i seguenti:

A) Edifici di interesse storico-ambientale" per i quali sono ammessi la manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), il restauro (RC1) ed il risanamento conservativo (RC2).

Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui al presente comma saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci e tinteggiature esterne nonché parziali rivestimenti in legno o pietra a vista: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di cemento rustico non tinteggiato (solo se preesistenti); murature in pietra a vista: sono escluse tinteggiature di colori diversi dal grigio tranne nel caso di mantenimento e ripristino dell'originaria tinteggiatura a condizione che essa costituisca documentata testimonianza storica; sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale
- b) copertura in lastre di pietra tradizionale (sono ammesse anche coperture in pietra di altro tipo purché in lastre di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate - esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.). L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 75%. Escluse le gronde sporgenti oltre 20 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi e i caratteri stilistici della architettura spontanea dei luoghi;
- c) taglio e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni.
- d) serramenti: sono escluse le tapparelle avvolgibili e ammesse esclusivamente chiusure con antoni in legno o persiane;
- e) ringhiere esterne in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) scale esterne con gradini in pietra o struttura in legno (escluse scale in ferro).

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

B) Edifici privi di interesse storico-ambientale

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

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

C) Fabbricati denominati "abbandonati o in rovina"

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

In casi particolari, valutati singolarmente dal Consiglio Comunale e qualora sia possibile dimostrare la consistenza volumetrica originale, potrà essere autorizzata la ricostruzione senza aumento volumetrico attenendosi alle tipologie esistenti dei fabbricati limitrofi e secondo le prescrizioni richiamate alla precedente lettera A); in tali casi potrà essere imposto l'arretramento sul fronte della strada o degli spazi pubblici per l'ampliamento degli stessi.

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

D) Fabbricati denominati "stalle, fienili, accessori"

Nel caso di edifici tuttora utilizzati come stalla, fienile, magazzino, deposito saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1; in tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico frattazzato, esclusa quindi qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento;
- copertura in lastre di pietra tradizionale (saranno tuttavia ammesse anche coperture in pietra di altro tipo, in eternit svizzero, alla canadese purché di colore grigio pietra. Saranno esclusi quindi tutti gli altri tipi di copertura.
- non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione: in tal caso le finestre dovranno essere quadrate e con misure non superiori a cm. 40 x 40 e non saranno ammessi scuri o tapparelle o altri sistemi di chiusura.

Infine per quei fabbricati di cui al presente punto aventi caratteristiche strutturali, planivolumetriche, di ubicazione che ne consentano una trasformazione residenza stabile e/o temporanea, l'Amministrazione Comunale potrà, valutando caso per caso, consentire la trasformazione d'uso a fini residenziali. per tali operazioni varranno le norme di cui al precedente punto A).

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

E) Edifici denominati "emergenze puntuali"

- i fabbricati di particolare pregio storico-architettonico individuati come "emergenze puntuali" in planimetria sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici, da attuare nel pieno rispetto della struttura originaria esterna ed interna, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Il rilascio di concessione od autorizzazione è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali; inoltre per gli edifici vincolati ai sensi della legge n° 1089/1939 occorre l'approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Piemonte.

Per gli interventi ammessi al presente punto il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 e Legge regionale n. 56/77 e s. m. e i. per gli interventi di tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso, fatte salve le disposizioni di cui alla legge 94/82;
- Piano di Recupero (P.di R.) Legge 457/78 di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni altro tipo, cioè quelli non ammessi mediante autorizzazione e concessione semplice.
- In assenza di altre indicazioni del Piano, per Unità Minima di Intervento in caso di P. di R. si intende la cellula edilizia interessata, cioè l'edificio con le aree di pertinenza registrate a

catasto al momento di adozione del Piano.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore: 10% della superficie lorda utile esistente nel caso di interventi del tipo AS;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi per i quali la C.I.E.C. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari:

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

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi.**1) Oggetto dell'area:**

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

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

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1 e RE2;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9 punto a) esclusivamente per edifici uni e/o bi-familiari;
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1., precedente con l'osservanza del 3° comma. E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 e Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., art. 56 per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso, fatte salve le disposizioni di cui alla legge 94/82 e con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e sostituzione edilizia (SE) per i quali è obbligatoria la formazione di

- strumento urbanistico esecutivo;
- nell'area individuata nella tavola di zonizzazione in scala 1:2000 con la sigla B2 permesso di costruire anche per sostituzione edilizia (SE);
- strumenti urbanistici esecutivi.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
- per gli edifici uni e bi-familiari: 20% della superficie lorda utile esistente (Sa) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); inoltre, *oltre a quanto previsto dalla L.R. 6.8.98 n° 21 relativamente al recupero a fini abitativi dei sottotetti*, sempre per gli edifici uni e bi-familiari, è ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità *previste dalle vigenti norme igienico-sanitarie*, con un innalzamento massimo di ml. 1,00 o che siano dotati di preesistenze funzionali quali abbaini, finestre etc. tali da configurare una consistenza originaria del sottotetto: l'incremento volumetrico massimo ammissibile sarà di 150 mc. da calcolarsi computando esclusivamente la volumetria aggiunta ed escludendo la volumetria del sottotetto esistente;
- per gli edifici pluri-familiari: 10% della superficie lorda utile esistente (Sa) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale) esclusivamente per il miglioramento degli impianti igienico-sanitari, tecnici e delle condizioni distributive delle singole unità immobiliari, a condizione che tale incremento non comporti aumento delle unità immobiliari e del carico urbanistico;
- per l'area identificata con la sigla "B3" (tav. P2D – Villa Sud) vedasi anche le disposizioni particolari dell'art. 3.2.7.;
- per l'area identificata con la sigla "B4" (tav. P2D – Villa Ovest) è ammessa la trasformazione d'uso di volumi accessori localizzati all'interno di edifici esistenti nonché l'ampliamento in sopraelevazione, per una volumetria complessiva (trasformazione più ampliamento) pari a mc. 1500.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sa non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- IF: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5 e punto 6ter
B2: pari all'esistente
- RC: rapporto di copertura massimo = 66%
B2: pari all'esistente
- H: altezza massima = 12.50 ml. (o pari all'esistente)
B2: o in allineamento di gronda con l'edificio a est
- numero massimo di piani fuori terra = 3 (più l'eventuale mansarda)
B2: 4 (più eventuale mansarda)
- df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.;
- nel caso di autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, definiti bassi fabbricati, accessori alla residenza deve essere rispettata la visuale libera minima di ml. 3,00 oppure in aderenza all'edificio principale, mentre la distanza dai confini e dalle strade deve essere nel rispetto delle norme di Codice Civile, ove le condizioni orografiche impediscano tali arretramenti, le autorimesse

potranno essere realizzate a distanze inferiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Ente Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione nella viabilità pubblica;

- standards urbanistici se topograficamente indicati;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento del tipo RE1 in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con forma diversa (confacente all'edificio residenziale) si applicherà il minore tra l'If esistente e l'If massimo di 1,5 mc/mq; per il resto valgono i parametri di cui al punto precedente; nell'area individuata nella tavola di zonizzazione in scala 1:2000 con la sigla B2 nel caso di demolizione e ricostruzione con forma diversa (confacente all'edificio residenziale) si applicherà l'If esistente;
- negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti.

Nell'area individuata nella tavola di zonizzazione in scala 1:2000 con la sigla B1 è consentita la realizzazione di magazzini per autotrasportatori; in caso di cessazione dell'attività di autotrasportatore l'edificio potrà subire esclusivamente modifiche di destinazione d'uso conformi a quelle proprie e/o ammesse al p.to 2) del presente articolo. I parametri per la nuova edificazione saranno i seguenti:

- RC: rapporto di copertura massimo = 66% di SF
- H: altezza massima = 12.50 ml.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi su edifici confinanti con aree di P.r.g.c. classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, in eternit svizzero, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

6 bis) Prescrizione particolare: le aree di cui al presente articolo ricomprese all'interno della delimitazione del sito da bonificare ai sensi del D.L. 5.2.1997 n° 22 individuata nella tav. P2D.V2 sono gravate da onere reale sulle aree inquinate”.

6 ter)

Nelle aree di cui al presente articolo ricadenti nelle “Aree di esclusione” individuate dall'elaborato tecnico RIR (tav. VI) e riportate nelle tavv. PD-V18 della Variante V18, sono esclusi gli elementi di categoria territoriale A e B di cui al D.M. 9.5.2001; l'eventuale incremento volumetrico previsto al precedente p.to 5), o quello aggiuntivo previsto dalla L.R. 20/2009 e s.m.i., non potranno generare una volumetria complessiva sul lotto (volumetria esistente più ampliamento) che comporti un superamento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.; solo per adeguamenti igienico-funzionali di edifici uni-bifamiliari è comunque ammesso l'incremento del 20% di Sa (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale) anche se tali incrementi comportano un superamento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Nel caso di interventi di DR, SE, AS, RU su edifici direttamente confinanti con le attività Seveso elencate nell'elaborato tecnico RIR, si dovrà inoltre:

- 1) prevedere un muro di separazione sul lato del confinante con l'attività di altezza di 2,50 mt;
- 2) minimizzare le aperture degli edifici (porte e finestre) sul lato affacciato all'attività;
- 3) verificare e nel caso prevedere l'accessibilità sull'area confinante l'attività di mezzi di soccorso, nonché l'installazione di idonei sistemi di antincendio (quali ad esempio idranti ed attacchi per motopompe).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.3. - RU - Tessuti edilizi saturi oggetto di ristrutturazione urbanistica.**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio edificate da destinarsi a prevalente uso residenziale, se ne propone la ristrutturazione urbanistica.

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

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali, politiche e sociali, le attività di interesse pubblico a gestione privata, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti;
- destinazione in contrasto: l'industria e l'artigianato di produzione.

3) Tipi di intervento:per l'area RU2

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1 e RE2;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9 punto a);
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;

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

per l'area RU1

ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;

4) Modalità di intervento:per l'area RU2

- autorizzazione Legge 457/78 e Legge Regionale n. 56/77 e successive m. ed i., art. 56 per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso, fatte salve le

disposizioni di cui alla legge 94/82 e con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e ristrutturazione edilizia del tipo RE2 per i quali è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo;

- strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica artt. 38, 39, 40 L.R. 56/77 s. m. e i. o convenzionato di libera iniziativa o obbligatorio (P.E.C. o P.E.C.O.) artt. 43, 44 L.R. 56/77 e s. m. e i. per gli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE2 e di ristrutturazione urbanistica (RU);

per l'area RU1

- strumento urbanistico esecutivo convenzionato di libera iniziativa o obbligatorio (P.E.C. o P.E.C.O.) artt. 43, 44 L.R. 56/77 e s. m. e i. per tutti i tipi di intervento ammessi.

5) Parametri:

per l'area RU2

nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo si applicano i seguenti parametri:

- IT: indice di densità territor. massima = minore o uguale all'esistente
- RC: rapporto di copertura massimo = 50%
- H: altezza massima = 12 . 50 ml.
- df: visuale libera minima = 10.00 ml. *e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto*
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.;
- standards urbanistici: 2,5 mq./abitante per parcheggi pubblici - 12,5 mq./abitante per aree a verde e per il gioco;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

per l'area RU1

nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo si applicano i seguenti parametri:

- IT: indice di densità territor. massima = 1,50 mc./mq.
- RC: rapporto di copertura massimo = 50%
- H: altezza massima = ~~12.50 ml.~~ **secondo il piano urbanistico esecutivo.**
- df: visuale libera minima = 10.00 ml. e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- standards urbanistici: 2,5 mq./abitante per parcheggi pubblici - 12,5 mq./abitante per aree a verde e per il gioco;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

All'indice di densità fondiaria massima viene applicato un decremento di 2.000 mc..

- nel caso di autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, definiti bassi fabbricati, accessori alla residenza deve essere rispettata la visuale libera minima di ml. 3,00 oppure in aderenza all'edificio principale, mentre la distanza dai confini deve essere nel rispetto delle norme di Codice Civile;

6) Norme particolare per l'area RU3:

si tratta di un villaggio residenziale costruito all'inizio degli anni '40 per i dipendenti della Società SISMA. Poiché in esso si riscontrano episodi urbanistici ed architettonici qualificati se ne propone la conservazione ed il pieno recupero funzionale.

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - a) restauro conservativo (RC1)
 - b) risanamento conservativo (RC2)

Inoltre, gli interventi ammessi dovranno osservare rigorosi criteri di salvaguardia dei caratteri architettonici degli edifici esistenti allo scopo di non modificare in alcun modo le caratteristiche del patrimonio esistente. Più in particolare gli interventi saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- copertura: obbligo al mantenimento delle coperture in piode;
- strutture portanti: obbligo al mantenimento, alla conservazione, al restauro ed al consolidamento di tutte le strutture portanti;
- caratteri tipologici: obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici attuali senza alcuna modificazione;
- *colori delle facciate: obbligo di mantenimento di omogeneità del colore delle facciate*”.

Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 e Legge Regionale n. 56/77 e successive m. ed i., art. 56 per gli interventi del tipo MS;
- piano esecutivo di iniziativa pubblica artt. 38, 39, 40 L.R. 56/77 e s. m. e i. oppure piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa o obbligatorio (P.E.C., P.E.C.O.) artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s. m. e i. per ogni altro tipo di intervento ammesso.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.4. - C - Aree di completamento.**1) Oggetto dell'area:**

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

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) e inoltre:
- completamento con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso fatti salvi i disposti di cui alla legge 94/82;
- nelle aree C l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = a) nel caso di interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS (art. 2.1.9. lett. a) su edifici esistenti: vedi prec. art. 3.2.2. (p.5)
nel caso di nuova costruzione:
1,00 mc/mq.
Il volume massimo edificabile all'interno di ogni singola area non dovrà superare i 1.000 mc. ad esclusione delle aree C19 - C47 - C49 per le quali il volume massimo edificabile sarà rispettivamente di: 520 mc. (C19); 500 mc. (C47); 600 mc. (C49).
Per l'area C58 l'indice di densità fondiaria massima sarà di 1,60 mc/mq.
Per l'area C-23 all'indice di densità fondiaria massima viene consentito un

incremento di 2.000 mc.

Per l'area C-50 all'indice di densità fondiaria massima viene consentito un incremento di 150 mc.

Per le nuove aree di completamento C67 – C68 - C69 – C70 – C71 – C72 – C73 – C74 – C75 – C76 – C77 – C78 – C79 – C80 – C81 - **C82** individuate attraverso la variante parziale V24 (2020) e **V26 (2022)** si demanda alla tabella contenuta nel successivo p.to 6 ter.

- RC: rapporto di copertura massimo = 30%
- H: altezza massima fuori terra = 12.50 o pari alla preesistente
- df: visuale libera minima = 10.00 ml. *e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto*
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- ds: distanza minima dalle strade esist. = vedere Tab. A art. 3.1.3.
- numero massimo di piani fuori terra = 3 (esclusa l'eventuale mansarda)
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico con cessione gratuita al Comune = 3,50 mq/90 mc. (1)

(1) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree da acquisire (compresa la loro attrezzatura), utilizzabile dall'Amministrazione nell'ambito delle zone residenziali per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree per parcheggi.

nel caso di autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, definiti bassi fabbricati, accessori alla residenza deve essere rispettata la visuale libera minima di ml. 3,00 oppure in aderenza all'edificio principale, mentre la distanza dai confini e dalle strade deve essere nel rispetto delle norme di Codice Civile, ove le condizioni orografiche impediscano tali arretramenti, le autorimesse potranno essere realizzate a distanze inferiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Ente Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione nella viabilità pubblica;

6) Disposizioni speciali:

Gli interventi edificatori in aree confinanti con aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" è

obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, in eternit svizzero, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

6 bis)

Nelle aree di cui al presente articolo ricadenti nelle "Aree di esclusione" individuate dall'elaborato tecnico RIR (tav. VI) e riportate nelle tavv. PD-V18 della Variante V18, sono esclusi gli elementi di categoria territoriale A e B di cui al D.M. 9.5.2001; l'eventuale incremento volumetrico previsto al precedente p.to 5), o quello aggiuntivo previsto dalla L.R. 20/2009 e s.m.i., non potranno generare una volumetria complessiva sul lotto (volumetria esistente più ampliamento) che comporti un superamento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Nel caso di edifici direttamente confinanti con le attività Seveso elencate nell'elaborato tecnico RIR, si dovrà inoltre:

- 1) prevedere un muro di separazione sul lato del confinante con l'attività di altezza di 2,50 mt.;
- 2) minimizzare le aperture degli edifici (porte e finestre) sul lato affacciato all'attività;
- 3) verificare e nel caso prevedere l'accessibilità sull'area confinante l'attività di mezzi di soccorso, nonché l'installazione di idonei sistemi di antincendio (quali ad esempio idranti ed attacchi per motopompe).

6 ter) Disposizioni speciali per le Aree "C" individuate dalla Variante Parziale V24 (anno 2020) e dalla Variante Parziale V26 (anno 2022)

Nell'attuazione delle aree C67, C68, C69, C70, C71, C72, C73, C74, C75, C76, C77, C78, C79, C80, C81, **C82** dovranno essere osservate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la progettazione delle nuove costruzioni dovrà prevedere tipologie e materiali coerenti con lo stato dei luoghi e con i caratteri ivi prevalenti (in particolare rivestimenti e coperture) nonché evitare l'uso di tonalità cromatiche troppo accese che non si armonizzino con il contesto circostante
- rapporto di permeabilità del suolo = non inferiore al 40% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle acque meteoriche.
- ai fini della mitigazione dei potenziali impatti su componenti vegetazionali, fauna ed ecosistemi, nell'attuazione dei lotti dovranno essere osservate le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) in caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, dovrà essere utilizzato terreno che non contenga elementi riproduttivi di specie alloctone esotiche (robinia, ailanto, quercia rossa, ciliegio tardivo, ambrosia, Fallopia japonica, Reynoutria japonica, Buddleja daidii) che possano mettere a rischio le specie autoctone;

- b) qualora gli interventi prevedano modificazioni del “verde”, i progetti allegati alle istanze di titolo abilitativo dovranno rendere conto delle specie previste per la realizzazione o il ripristino di aree a verde privato, dimostrando la scelta di specie arboree ed arbustive autoctone;
- c) per eventuali ripristini e messa a dimora di “arredo verdi”, si dovrà ricorrere ad essenze arbustive ed arboree che si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità;
- d) gli eventuali abbattimenti e la rimozione di vegetazione potranno essere eseguiti solo dopo avere verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva dell'avifauna.

Prima dell'inizio dei lavori il soggetto titolare del titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà presentare al Comune dichiarazione che attesti l'impegno all'osservanza delle indicazioni di cui alle lett. a), b), c) e d) del presente p.to resa in forma di “dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n° 445.

Per le nuove aree di completamento individuate attraverso **le varianti parziali V24 (2020) e V26 (2022)** valgono gli indici edificatori contenuti nella seguente tabella (che per alcune aree riporta anche la volumetria massima comunque ammessa sul singolo lotto).

Aree Normative	2. If densità fondiaria massima consentita mc./mq.	3. volume massimo * mc.
C67	0,90	1800
C68	0,90	
C69	1,00	
C70	1,00	
C71	0,75	
C72	0,90	
C73	0,90	
C74	1,00	
C75	1,00	
C76	1,00	
C77	1,00	
C78	0,90	1800
C79	0,90	1800
C80	0,90	
C81	1,00	
C82	1,00	800

* Il valore si intende quale massimo edificabile sul lotto (comprese eventuali volumetrie esistenti) anche in caso di volume potenziale maggiore derivante dall'applicazione dell'indice di densità fondiaria massima.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.5. - CA - Aree di completamento con ampliamento.**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio edificate, dotate di opere di urbanizzazione o con la previsione di loro realizzazione, per le quali si prevede l'ampliamento di edifici esistenti e la nuova costruzione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) e inoltre:
- completamento con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso fatti salvi i disposti di cui alla legge 94/82;
- nelle aree CA l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = nel caso di nuova costruzione e/o di AS su edifici esistenti (art. 2.1.9. lett.a):
 - 0,50 mc/mq per l'area CA12;
 - 0,65 mc/mq per l'area CA17;
 - 0,75 mc/mq per l'area CA4;
 - 0,86 mc/mq per l'area CA36;
 - 0,90 mc/mq per l'area CA35;
 - 1,00 mc/mq per le aree CA1/14/31/33;
 - 1,10 mc/mq per le aree CA2/7 (ridotto di 150 mc.)/15;
 - 1,20 mc/mq per l'area CA34;
 - 1,30 mc/mq per l'area CA19;
 - 1,50 mc/mq per le aree CA5/13/16/11/30;
 - 1,70 mc/mq per le aree CA9/21/25/27;
 - ~~1,75 mc/mq per l'area CA11;~~

2,00 mc/mq per le aree CA3/8/~~20~~/26/28/29/~~30~~;
2,15 mc/mq per l'area CA18;
3,00 mc/mq per l'area CA6;
3,70 mc/mq per l'area CA10;
per l'area CA32 è ammissibile un incremento massimo della volumetria esistente non superiore al 50%.

- RC: rapporto di copertura massimo = 30%
- H: altezza massima fuori terra = 12.50 ml. o pari alla preesistente;
- df: visuale libera minima = 10.00 ml. *e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto*
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*;
- ds: distanza min. dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.
- numero massimo di piani fuori terra = 3 (esclusa l'eventuale mansarda) o pari all'esistente;
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico con cessione gratuita al Comune = 3,50 mq/90 mc. (1)

(1) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree da acquisire (compresa la loro attrezzatura), utilizzabile dall'Amministrazione nell'ambito delle zone residenziali per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree per parcheggi.

nel caso di autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, definiti bassi fabbricati, accessori alla residenza deve essere rispettata la visuale libera minima di ml. 3,00 oppure in aderenza all'edificio principale, mentre la distanza dai confini e dalle strade deve essere nel rispetto delle norme di Codice Civile, ove le condizioni orografiche impediscano tali arretramenti, le autorimesse potranno essere realizzate a distanze inferiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Ente Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione nella viabilità pubblica;

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi edificatori in aree confinanti con aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);

- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, in eternit svizzero, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

6 bis)

Nelle aree di cui al presente articolo ricadenti nelle "Aree di esclusione" individuate dall'elaborato tecnico RIR (tav. VI) e riportate nelle tavv. PD-V18 della Variante V18, sono esclusi gli elementi di categoria territoriale A e B di cui al D.M. 9.5.2001; l'eventuale incremento volumetrico previsto al precedente p.to 5), o quello aggiuntivo previsto dalla L.R. 20/2009 e s.m.i., non potranno generare una volumetria complessiva sul lotto (volumetria esistente più ampliamento) che comporti un superamento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.; solo per adeguamenti igienico-funzionali di edifici uni-bifamiliari è comunque ammesso l'incremento del 20% di Sa (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale) anche se tali incrementi comportano un superamento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Per le aree CA11 e CA30 l'eventuale eccedenza di volumetria che si potrebbe determinare tra l'applicazione della norma originaria e quella indicata al comma precedente, potrà essere ricollocata in altra area sul territorio comunale su richiesta del proponente solo attraverso una specifica variante al PRGC.

Nel caso di edifici direttamente confinanti con le attività Seveso elencate nell'elaborato tecnico RIR, si dovrà inoltre:

- 1) prevedere un muro di separazione sul lato del confinante con l'attività di altezza di 2,50 mt.;
- 2) minimizzare le aperture degli edifici (porte e finestre) sul lato affacciato all'attività;
- 3) verificare e nel caso prevedere l'accessibilità sull'area confinante l'attività di mezzi di soccorso, nonché l'installazione di idonei sistemi di antincendio (quali ad esempio idranti ed attacchi per motopompe).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.6. - NI - Aree di nuovo insediamento**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio inedificate non dotate o parzialmente dotate di opere di urbanizzazione, ma con previsione in merito, oggetto di nuovo impianto.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

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

3) Tipi di intervento:

- nuovo impianto con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;

4) Modalità di intervento:

- concessione semplice legge 10/77 art. 3, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso fatti salvi i disposti di cui alla legge 94/82;
- P.E.E.P. ai sensi art. 41 L.R. 56/77 s.m.e i. nell'area "NI-4" e nell'area "NI-24";
- nelle aree NI l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- IT: indice di densità territoriale massimo = 0,60 mc/mq
(nel caso di strumento urbanistico
esecutivo)
Il volume massimo edificabile all'interno dell'area
NI6 non dovrà superare i 4.764 mc.

**Per le aree NI6, NI15, NI16, NI20 la maggiore
superficie derivante dalla variante parziale V26
(2022) non potrà essere conteggiata ai fini
dell'applicazione della volumetria edificabile**

- IF: indice di densità fondiaria massimo = 0,80 mc/mq.
(nel caso di intervento diretto)
- RC: rapporto di copertura massimo = 30%
- H: altezza massima = 12.50 ml.
- n max piani f.t. = 3 (più l'eventuale mansarda)

- df: visuale libera min. = 10,00 ml. e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- ds: distanza min. dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi di uso pubblico e aree a verde per il gioco (nel caso di strumento urb. esecutivo) = 15 mq/ab.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico con cessione gratuita al Comune (nel caso di intervento diretto) = 3,50 mq/90 mc. (1)

(1) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree da acquisire (compresa la loro attrezzatura), utilizzabile dall'Amministrazione nell'ambito delle zone residenziali per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree per parcheggi.

nel caso di autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, definiti bassi fabbricati, accessori alla residenza deve essere rispettata la visuale libera minima di ml. 3,00 oppure in aderenza all'edificio principale, mentre la distanza dai confini e dalle strade deve essere nel rispetto delle norme di Codice Civile, ove le condizioni orografiche impediscano tali arretramenti, le autorimesse potranno essere realizzate a distanze inferiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Ente Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione nella viabilità pubblica;

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi edificatori in aree confinanti con aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, in eternit svizzero, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.6.bis - “ERC - Aree per edilizia residenziale convenzionata”.**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio inedificate o edificate oggetto di nuovo impianto e sostituzione edilizia.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: edilizia residenziale convenzionata

3) Tipi di intervento:

- nuovo impianto con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;
- art. 2.2.3. nell'area ERC1

4) Modalità di intervento:

- per l'area ERC1: Permesso di costruire secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e delle leggi regionali in materia convenzionato sui prezzi di vendita e locazione e stipula di convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti

5) Parametri:

- | | | |
|--|---|--|
| • IF: indice di densità fondiaria massimo | = | ERC1: 2,40 mc/mq.
(v. successivo p.to 6.bis) |
| • RC: rapporto di copertura massimo | = | ERC1: 30% |
| • H: altezza massima | = | ERC1: 18,00 ml. |
| • n max piani f.t. | = | 6 |
| • df: visuale libera min. | = | 10.00 ml. |
| • dc: distanza minima dai confini | = | ERC1/2: 5,00 ml. o inferiore
mediante accordo tra le parti
confinanti che risulti da
apposito atto registrato e
trascritto |
| • ds: distanza min. dalle strade esistenti | = | ERC1: 5 ml. |

nel caso di autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, definiti bassi fabbricati, accessori alla residenza deve essere rispettata la visuale libera minima di ml. 3,00 oppure in aderenza all'edificio principale, mentre la distanza dai confini e dalle strade deve essere nel rispetto delle norme di Codice Civile, ove le condizioni orografiche impediscano tali arretramenti, le autorimesse potranno essere realizzate a distanze inferiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Ente Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione nella viabilità pubblica;

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1. nonché la specifica relazione geologico-tecnica della Variante Parziale "V2".

6 bis)

Nelle aree di cui al presente articolo ricadenti nelle "Aree di esclusione" individuate dall'elaborato tecnico RIR (tav. VI) e riportate nelle tavv. PD-V18 della Variante V18, l'indice fondiario massimo sarà pari 1,5 mc/mq.

Per l'area "ERC1": l'eventuale eccedenza di volumetria che si potrebbe determinare tra l'applicazione della norma originaria e quella indicata al comma precedente, potrà essere ricollocata in altra area sul territorio comunale su richiesta del proponente solo attraverso una specifica variante al PRGC.

Art. 3.2.7. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi.

Gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. all'interno del territorio destinato agli usi residenziali di cui al presente Titolo III, Capo II, anche se non specificatamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. sono confermati nella loro ubicazione, purché non ospitino attività nocive e/o moleste per il contesto residenziale.

Per essi valgono le norme di cui al successivo art. 3.3.1. relativamente alle destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto, i tipi di intervento, le modalità di intervento e i parametri ad eccezione del parametro relativo al rapporto di copertura Rc massimo che nei casi di cui al presente articolo è così formulato:

- Rc: rapporto di copertura massimo = sono ammessi incrementi (da concedere per una sola volta) sino al 20% della superficie utile esistente *per adeguamenti igienici e funzionali ad esclusione dell'area siglata "B3" (tav. P2D – Villa Sud) per la quale è ammesso un ampliamento di 75,00 mq. della superficie lorda utile esistente (Sa) ad uso artigianale.*

CAPO III - USI PRODUTTIVI

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

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi industriali di varia dimensione.

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

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali, uffici collaterali alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario (o servizio sanitario pubblico competente), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma I, sub e) della legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR)(connaturata alla ristrutturazione edilizia) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria residenziale (quest'ultima purché funzionale all'attività);
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso;
- nelle aree D1 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- H: altezza massima degli edifici = 10.00 ml., esclusivamente per le aree D1-2, D1-3, D1-4, D1-8: 20,00 ml., (salvo altezze maggiori per parti

tecnologicamente indispensabili)

- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., in caso di convenzionamento tra confinanti, *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*, è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = 6,00 ml.;
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b)

nel caso di intervento diretto:

- RC: rapporto di copertura massimo = 66% di SF, ampliamenti sino al 20% della superficie utile sono comunque consentiti;

nel caso di P.E.C.:

- RC: rapporto di copertura massimo = 50% di SF

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda sia almeno pari a 400 mq.; la superficie lorda utile della singola abitazione non dovrà comunque superare i 150 mq.; è ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo Re1) di unità di abitazioni esistenti anche se di maggior superficie lorda utile purché risultino annesse ad unità locali produttive esistenti.

5 bis) Prescrizioni particolari:

le aree di cui al presente articolo ricomprese all'interno della delimitazione della zona D1-7 ammettono anche le prescrizioni dell'art. 3.3.2. come impianti artigianali non nocivi e non molesti e commercio all'ingrosso.

5 ter)

Nelle aree di cui al presente articolo, ad esclusione dell'area D1-4 ove è presente e confermato uno stabilimento industriale soggetto agli artt. 6,7,8 del D.Lgs. 334/99 s.m.i. (attività Seveso), vigono i seguenti vincoli:

A. ATTIVITÀ SEVESO

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i.

B. ATTIVITÀ SOTTOSOGLIA SEVESO

Non sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. di:

- a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i. e "stabilimenti sottosoglia" a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all'approvazione dell' Elaborato tecnico RIR.

5 quater)

Gli interventi di riuso o di rilocalizzazione all'interno delle "Aree di esclusione" potranno avvenire a condizione che non venga superato l'indice fondiario pari a 1,5 mc/mq.; l'eventuale eccedenza di volumetria che si potrebbe determinare rispetto alla norma originaria e l'indice fondiario di 1,5 mc/mq. potrà essere ricollocata in altra area sul territorio comunale su richiesta del proponente solo attraverso una specifica variante al PRGC.

Nell'attuazione degli interventi ammessi dal P.R.G.C. all'interno delle aree di esclusione individuate dal RIR occorrerà:

1. garantire una doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
2. garantire un'adeguata viabilità interna;
3. dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad es. la rete antincendio, i sistemi di allertamento ecc.).

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.3.2. - D2 - Aree con impianti produttivi artigianali esistenti che si confermano.**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi artigianali di varia dimensione.

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

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive artigianali, uffici collaterali alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario (o servizio sanitario pubblico competente), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma I, sub e) della legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR)(connaturata alla ristrutturazione edilizia) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria residenziale (quest'ultima purché funzionale all'attività);
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso;
- nelle aree D2 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- H: altezza massima degli edifici = 10.00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili)
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., in caso di convenzionamento tra confinanti, *che risulti da apposito atto registrato e*

trascritto, è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore;

- ds: distanza minima dal ciglio stradale = 6,00 ml;
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1.sub b)

nel caso di intervento diretto:

- RC: rapporto di copertura massimo = 66% di SF, ampliamenti sino al 20% della superficie utile sono comunque consentiti;

nel caso di P.E.C.:

- RC: rapporto di copertura massimo = 50% di SF

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda sia almeno pari a 200 mq.; la superficie lorda utile dell'abitazione non dovrà comunque superare i 150 mq.; è ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo Re1) di unità di abitazioni esistenti anche se di maggior superficie lorda utile purché risultino annesse ad unità locali produttive esistenti.

Gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non specificatamente individuati nella tavola del piano, sono confermati nella loro ubicazione: per essi valgono le norme di cui all'art. 3.2.2. precedente relativamente alle destinazioni d'uso, ai tipi e alle modalità di intervento nonché ai parametri.

Gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo possono essere trasformati, attraverso il tipo di intervento RE1 e dietro pagamento degli oneri urbanizzativi, in singole unità produttive, commerciali e direzionali.

6) Norme particolari per l'area "D2-7":

Si tratta di un'area opportunamente delimitata sulla quale vige un P.I.P. (art. 42 L.R. 56/77 e s. m. e i.) in fase di attuazione: fino alla durata di validità dello strumento urbanistico esecutivo valgono le norme e disposizioni contenute nello strumento stesso.

6 bis) Prescrizione particolare:

le aree di cui al presente articolo ricomprese all'interno della delimitazione del sito da bonificare ai sensi del D.L. 5.2.1997 n° 22 individuata nella tav. P2D.V2 sono gravate da onere reale sulle aree inquinate”.

6 ter) Prescrizione particolare:

per l'area "D2-5": nelle aree di cui al presente articolo ricomprese nella zona “D2-5” è ammessa una superficie lorda utile massima di 150 mq da adibire ad attività commerciale.

6 quater)

Nelle aree di cui al presente articolo, vigono i seguenti vincoli:

A. ATTIVITÀ SEVESO

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i.

B. ATTIVITÀ SOTTOSOGLIA SEVESO

Non sono ammessi “stabilimenti sottosoglia” che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

- a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i. e “stabilimenti sottosoglia” a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all’approvazione dell’ Elaborato tecnico RIR.

6 quinquies)

Nell’attuazione degli interventi ammessi dal P.R.G.C. all’interno delle aree di esclusione individuate dal RIR occorrerà:

- garantire una doppia viabilità di accesso per un’adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell’area produttiva;
- garantire un’adeguata viabilità interna;
- dotare l’area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad es. la rete antincendio, i sistemi di allertamento ecc.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.3.3. - D3 - Aree produttive di nuovo impianto e/o completamento.**1) Oggetto dell'area:**

- aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto e/o completamento.

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

- le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.2. precedente.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, residenziale o terziaria (queste ultime purché funzionali all'attività produttiva).

La parte di area denominata D3-2 bis, che costituisce un'area unitaria insieme all'area D3-2, può essere utilizzata esclusivamente per il deposito dei materiali e non per la realizzazione degli interventi edificatori previsti per le aree D3.

4) Modalità di intervento:

- concessione semplice legge 10/77 art. 3, per gli interventi ammessi per tutte le aree ad esclusione dell'area D3-5; l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.;
- P.I.P. ai sensi art. 42 L.R. 56/77 e s. m. e i. nell'area D3-5.

5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 50% di SF
- H: altezza massima degli edifici = 10.00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili; solo nella zona D3-5 l'altezza massima degli edifici è pari a 15 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml
- *dc: distanza dai confini (esclusivamente per gli interventi in assenza di S.U.E.)* = *5,00 ml. o inferiore mediante accordo con le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- d: distanza dalle strade previste dal Piano esecutivo = secondo il progetto esecutivo
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b)

le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda sia almeno pari a 400 mq.; la superficie lorda utile dell'abitazione non dovrà comunque superare i 150 mq.

5 bis) Norme particolari per l'area "D3-5":

~~Per l'area "D3-5": nelle aree di cui al presente articolo ricomprese nella zona "D3-5" ogni titolo abilitativo è subordinato alla presenza e/o contestuale realizzazione del fabbricato produttivo principale dell'unità locale. L'unità locale dovrà avere un rapporto di copertura minimo = 10% di SF. Nei casi particolari di interventi di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale potrà in deroga, valutando caso per caso, ammettere rapporti di copertura minimi inferiori a quanto sopraprescritti.~~

5 ter) Prescrizione particolare:

nelle aree di cui al presente articolo è ammessa una superficie lorda utile massima del 20% della totale da adibire ad attività commerciale al dettaglio (senza mai superare quella consentita per gli esercizi di vicinato stabilita dal D. Lgs. 114/1998) .

6) Nota finale:

Ad esclusione delle aree D3-5a, D3-5b, D3-5c, D3-6, D3-7, D3-11, per le quali valgono i vincoli riportati nelle tabelle in calce al presente articolo, nelle restanti aree D3, vigono i seguenti vincoli:

A. ATTIVITÀ SEVESO

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i.

B. ATTIVITÀ SOTTOSOGLIA SEVESO

Non sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

- a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i. e "stabilimenti sottosoglia" a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all'approvazione dell' Elaborato tecnico RIR.

6 bis)

Nell'attuazione degli interventi ammessi dal P.R.G.C. all'interno delle aree di esclusione individuate dal RIR occorrerà:

1. garantire una doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
2. garantire un'adeguata viabilità interna;
3. dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad es. la rete antincendio, i sistemi di allertamento ecc.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Scheda 1**VINCOLI SPECIFICI PER L'AREA D3-5a****ATTIVITA' SEVESO**

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i..

ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"

Non sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

- a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1.

Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

- d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B di cui al D.M. 9.5.2001.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. e "stabilimenti sottosoglia" a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all'approvazione dell'Elaborato tecnico RIR.

Scheda 2**VINCOLI SPECIFICI PER L'AREA D3-5b****ATTIVITA' SEVESO**

Sono potenzialmente ammesse attività con eventi incidentali di tipo energetico, ambientale o tossico ricadenti nell'ambito di applicazione degli articoli 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i.,.

L'ammissibilità è rigidamente condizionata a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune in relazione dell'aggravio del preesistente livello di rischio.

A tal fine all'atto della richiesta del titolo abilitativo il gestore della nuova attività dovrà presentare relazione di compatibilità territoriale ed ambientale in conformità a quanto previsto dalle "Linee Guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" approvate con Deliberazione della Giunta Regionale 26 luglio 2010, n. 17-377.

Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo energetico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti reversibili (LREV) aumentata di 100m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200m oltre il confine dello stabilimento stesso.

Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo tossico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti irreversibili (LIRR) aumentata di 200m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300m oltre il confine dello stabilimento stesso.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti qualora risultino presenti in area di danno elementi non compatibili secondo la valutazione eseguita ai sensi del d.m. 9 maggio 2001 e in ogni caso in presenza di elementi di categoria A e B.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"

Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

- a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categorie a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. e "stabilimenti sottosoglia" a

seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all'approvazione dell'Elaborato tecnico RIR.

Scheda 3

VINCOLI SPECIFICI PER L'AREA D3-5c

ATTIVITA' SEVESO

Sono potenzialmente ammesse attività con eventi incidentali di tipo energetico, ambientale o tossico ricadenti nell'ambito di applicazione degli articoli 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i.,.

L'ammissibilità è rigidamente condizionata a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune in relazione dell'aggravio del preesistente livello di rischio.

A tal fine all'atto della richiesta del titolo abilitativo il gestore della nuova attività dovrà presentare relazione di compatibilità territoriale ed ambientale in conformità a quanto previsto dalle "Linee Guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" approvate con Deliberazione della Giunta Regionale 26 luglio 2010, n. 17-377.

Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo energetico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti reversibili (LREV) aumentata di 100m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200m oltre il confine dello stabilimento stesso.

Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo tossico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti irreversibili (LIRR) aumentata di 200m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300m oltre il confine dello stabilimento stesso.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti qualora risultino presenti in area di danno elementi non compatibili secondo la valutazione eseguita ai sensi del d.m. 9 maggio 2001 e in ogni caso in presenza di elementi di categoria A e B.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"

Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

- a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categoria a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di

applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. e “stabilimenti sottosoglia” a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all’approvazione dell’Elaborato tecnico RIR.

Scheda 4**VINCOLI SPECIFICI PER L’AREA D3-11****ATTIVITA’ SEVESO**

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i..

ATTIVITA’ “SOTTOSOGLIA SEVESO”

Non sono ammessi “stabilimenti sottosoglia” che prevedono la conservazione o l’impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all’applicazione degli obblighi di cui all’articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Sono ammessi “stabilimenti sottosoglia” che prevedono la conservazione o l’impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all’applicazione degli obblighi di cui all’articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;

b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;

c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1.

Qualora risultino ammessi “stabilimenti sottosoglia” della categorie a) sopra riportata, l’area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell’attività deve essere vincolata all’insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell’allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammessi “stabilimenti sottosoglia” delle categorie b) e c) sopra riportate, l’area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell’attività deve essere vincolata all’insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell’allegato al d.m. 9 maggio 2001.

In nessun caso è consentito l’insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all’insediamento dell’attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. e “stabilimenti sottosoglia” a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all’approvazione dell’Elaborato tecnico RIR.

Scheda 5**VINCOLI SPECIFICI PER L'AREA D3-6****ATTIVITA' SEVESO**

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i..

ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"

Non sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;

b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;

c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categorie a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. e "stabilimenti sottosoglia" a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all'approvazione dell'Elaborato tecnico RIR.

Scheda 6**VINCOLI SPECIFICI PER L'AREA D3-7****ATTIVITA' SEVESO**

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i..

ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"

Non sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;

b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;

c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categorie a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. e "stabilimenti sottosoglia" a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all'approvazione dell'Elaborato tecnico RIR.

Art. 3.3.4. - D4 - Aree di riordino da attrezzare.**1) Oggetto dell'area:**

- aree con impianti produttivi esistenti abbandonati, da trasformare e che necessitano di coordinati interventi onde adeguare le opere infrastrutturali esistenti e previste anche ai fini dell'utilizzo dei lotti liberi, nel quadro dell'organizzazione dell'intera area.

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

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive artigianali, uffici collaterali alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata; *nell'area siglata D4-1 è altresì ammesso l'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio, fatta salva la vigente normativa nazionale e regionale in materia di commercio per l'area individuata come D4* è concessa la destinazione d'uso a servizi sociali per la collettività;*
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario (o servizio sanitario pubblico competente), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma I, sub e) della legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1) art. 2.1.5.;
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria residenziale (quest'ultima purché funzionale all'attività);

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- P.E.C. o P.E.C.O. artt. 43 e 44 Legge Regionale n. 56/77 s. m. e i. comprendenti anche le aree CD2 e CD3 per tutti gli altri interventi ammessi;
- permesso di Costruire D.P.R. 380/01 art.10, per tutti i tipi di interventi ammessi.

5) Parametri:

- H: altezza massima degli edifici = 10.00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili) o pari alla esistente;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., in caso di convenzionamento tra confinanti, *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*, è ammessa la

costruzione in aderenza o la assunzione di
servitù per distanza inferiore;

- ds: distanza minima dal ciglio stradale = 6,00 ml
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) (non dovuti per l'area D4*)

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda sia almeno pari a 400 mq.; la superficie lorda utile dell'abitazione non dovrà comunque superare i 150 mq.; è ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo Re1) di unità di abitazioni esistenti anche se di maggior superficie lorda utile purché risultino annesse ad unità locali produttive esistenti.

Per l'area individuata come D4* è concessa una SUL realizzabile pari al doppio di quella esistente.

6) Nota finale:

Nelle aree di cui al presente articolo, vigono i seguenti vincoli:

A. ATTIVITÀ SEVESO

Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i.

B. ATTIVITÀ SOTTOSOGLIA SEVESO

Non sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

- a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Sono escluse dalle limitazioni sopra riportate le attività che vengono a ricadere nel campo di applicazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs 334/1999 e s.m.i. e "stabilimenti sottosoglia" a seguito di riclassificazione delle sostanze in data successiva all'approvazione dell' Elaborato tecnico RIR.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO IV – USI TERZIARI

Art. 3.4.1. - CDA - Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri esistenti.

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio e /o edifici ove sono presenti insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri (compresi bar-ristoranti), esistenti alla data di adozione del Piano, ancorché cartograficamente non individuati.

2) Destinazioni d'uso:

- insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri, attrezzature per lo svago ed il divertimento, bar, ristoranti.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE1) e (RE2) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a).

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3 per ogni altro tipo di intervento ammesso.

5) Parametri:

- la densità fondiaria massima è pari all'esistente con eventuali incrementi "una tantum" del seguente valore: 50% della superficie lorda utile esistente (Sa) destinata ad usi terziari alla data di adozione del P.R.G.C.
- RC: rapporto di copertura massimo = 66% di SF, (ampliamenti sino al 20% della superficie utile comunque consentiti);
- H: altezza massima degli edifici = 12.50 ml. o pari all'esistente;
- arretramenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.;
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1.sub c);
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- è ammessa la trasformazione delle specifiche attività terziarie rimanendo all'interno della classificazione ISTAT per rami, classi, sottoclassi di attività terziarie, dietro pagamento degli oneri urbanizzativi; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto concerne i casi particolari e le specifiche modalità.

6) Nota finale

Nelle aree di cui al presente articolo ricadenti nelle “aree di esclusione” individuate dall'elaborato tecnico RIR (tav. VI) e riportate nelle tavv. PD-V18 della Variante V18 non sono ammessi gli elementi di categoria territoriale A e B di cui al D.M. 9.5.2001.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.2. - CD - Aree per insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi.**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio parzialmente edificate o inedificate, oggetto di nuovo impianto e/o completamento di insediamenti commerciali, direzionali, e turistico-ricettivi.

2) Destinazioni d'uso:

- destinazioni proprie: impianti per attività commerciali e direzionali, insediamenti turistico ricettivi;
- destinazioni ammesse: le residenze e le relative pertinenze funzionali, l'artigianato di servizio non nocivo né molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione commerciale, direzionale, residenziale, turistico-ricettiva e artigianale (di servizio, non molesto);
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE1) e (RE2) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- ampliamento di edifici a destinazione terziaria.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3 per ogni tipo di intervento ammesso;
- nelle aree CD l'Amministrazione Comunale, in funzione della parziale urbanizzazione dell'area, potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s. m. e i., oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.
- nelle aree CD2 e CD3 Permesso di Costruire semplice per tutti i tipi di interventi ammessi ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale, in funzione della parziale urbanizzazione dell'area, potrà chiedere la stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti ai sensi degli artt. 10 e 18 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 49, 5° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 50%
solo nella zona CD-14 il rapporto di copertura massimo è pari al 60%
- If: indice densità fond. massima = 2,50 mc/mq.
solo nella zona CD-14 l'indice di densità fondiaria massima è pari a 3,50 mc/mq.
- H: altezza massima degli edifici = 12,50 ml. o pari all'esistente;
- arretramenti = 6,00 ml.

- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., o a confine mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- df: visuale libera min. = 10,00 ml.
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub c)

6) Disposizioni particolari:

Almeno il 70% della superficie utile dei pavimenti edificati, ammissibile nelle aree di cui al presente articolo, dovrà essere effettivamente occupato da attività commerciali e/o direzionali e/o turistico-ricettive.

La superficie utile restante potrà essere occupata da attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali (di servizio, non moleste né nocive).

Nelle aree CD l'utilizzazione della superficie utile di cui al precedente comma a fini residenziali non potrà essere superiore al 10% della superficie utile dei pavimenti complessivamente edificati, è comunque sempre ammessa, in deroga alle disposizioni di cui al presente punto, la utilizzazione a fini residenziali di una superficie lorda non superiore a 150 mq. per ogni area CD.

Nell'area CD1 almeno il 50% della superficie utile dei pavimenti edificati, dovrà essere effettivamente occupato da attività commerciali e/o direzionali e/o turistico-ricettive; la superficie utile restante potrà essere occupata da attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive, residenziali.

Nelle aree CD5, CD6, CD7, CD8, CD9, CD10 gli standards urbanistici dovranno essere obbligatoriamente localizzati all'interno delle porzioni di area comprese tra la viabilità e la fascia di rispetto indicata sulla planimetria di zonizzazione.

Nelle aree CD6/7/9/10/11 l'attuazione sarà subordinata alla presentazione, in sede di istanza di concessione edilizia, di specifico studio inerente la viabilità *che dovrà limitare al minimo gli innesti sulla strada provinciale* e con eventuale assunzione di impegno alla realizzazione di interventi di moderazione e regolamentazione del traffico; tale studio dovrà ottenere l'approvazione dell'Amministrazione Comunale

7) Nota finale

Nelle aree di cui al presente articolo ricadenti nelle "aree di esclusione" individuate dall'elaborato tecnico RIR (tav. VI) e riportate nelle tavv. PD-V18 della Variante V18 non sono ammessi gli elementi di categoria territoriale A e B di cui al D.M. 9.5.2001.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.2. bis – Insediamento CD-13**Oggetto dell'area:**

- edificio precedentemente utilizzato quale mensa aziendale SISMA per il quale si prevede la possibilità di riuso a fini commerciali.

Destinazioni d'uso consentite:

- insediamenti commerciali

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - restauro conservativo (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1 e RE2
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) connaturata alla ristrutturazione edilizia art. 2.1.7.
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.11.
- ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a)

Modalità di intervento:

- autorizzazione edilizia per gli interventi di tipo MS (L. 457/78 – L.R. 56/77 s.m.i. art. 56)
- concessione semplice L. 10/77, art. 3, per ogni altro tipo di intervento ammesso.

Parametri:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • densità fondiaria massima | = sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente |
| • H - altezza massima | = mt. 8,20 |
| • RC - rapporto di copertura massima | = pari all'esistente |

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.3. - TL - Impianti privati per il tempo libero.**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (per attività sportive, ludiche, ricreative, culturali, per lo spettacolo e la musica, pesca sportiva, ecc.).

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

- destinazioni proprie: impianti e costruzioni strettamente attinenti alla funzionalità dell'impianto;
- destinazioni ammesse: le abitazioni limitatamente a quelle per il custode e per il gestore, locali di ristoro, servizi igienici e gestionali comprese attività agricole collaterali;
- destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la trasformazione d'uso ai fini di residenza privata, fissa, stagionale o turistica degli edifici.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1) art. 2.1.5.;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a);
- nuova costruzione.

4) Modalità di intervento:

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

5) Parametri:

Nel caso di nuova costruzione:

- If massimo: = per l'area TL1: 0,5 mc/mq.
per l'area TL2 : 1,00 mc/mq.
per l'area TL3: 0,5 mc/mq.
- RC: rapporto di copertura massimo = 30% di Sf
- H: altezza massima fuori terra = 10.00 ml.
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml.
- dc: distanza minima dai confini = pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 ml.
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub c)
- la superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o gestore non può superare i 150 mq. cadauna.

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.4. – AS - Impianti di interesse generale per i trasporti.

Si tratta di insiemi di terreni, edifici e manufatti concorrenti a consentire l'esercizio delle funzioni tendenti al soddisfacimento di fabbisogni infrastrutturali di interesse generale per i trasporti (stazioni di servizio, distributori di carburante, locali di ristoro ecc.).

Per gli impianti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di: MO, MS, RE, AS, DS, DR, NC, mediante autorizzazione (art. 56 L.R. 56/1977) e/o concessione (art. 3 L. 10/1977) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF = 0,5 mc/mq;
- RC = non superiore al 25%;
- H massima = 4,50 ml.

Esclusivamente distributori di carburante possono essere installati a titolo precario anche in terreni compresi all'interno delle fasce di rispetto di cui al successivo art. 4.1.3.

Per l'area individuata con apposito retino in P.R.G.C. e denominata con la sigla "AS" è ammessa la realizzazione, oltre che degli interventi previsti nel primo comma del presente articolo, anche di motel; in deroga, per questo ultimo, è consentito il raggiungimento di un'altezza massima di ml. 10,00. Inoltre l'Amministrazione Com.le, in funzione della parziale urbanizzazione dell'area in relazione al tipo di intervento, potrà richiedere la formazione di P.E.C. (ex artt. 43 e 44 LR 56/77 e s. m. e i.) oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

Nella zona AS a lato della superstrada, in direzione Nord località Brughiera (pressoché interamente ricadente in classe IIIb2), nuovi interventi potranno essere realizzati a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati come in questo caso, a seguito della verifica della loro efficienza/efficacia. Dovrà inoltre essere monitorato il livello della falda e la direzione del deflusso sotterraneo in fase progettuale, attraverso opportuni approfondimenti di indagine. Decorsi i termini previsti dall'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. del nuovo D.M. 23/09/05 *Norme tecniche per le costruzioni*, si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse. Infine, per mitigare complessivamente i danni agli habitat forestali delle aree SIC e ZPS, a confine tra l'opera e l'argine esistente in direzione dell'area protetta, in una fascia di 10 metri circa, non dovranno essere realizzate opere di alcun tipo, per cui tale area rimarrà in essere fino alla creazione di una fascia di verde costituita da specie autoctone proprie dell'ambito.

Nota finale: si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.5. – Area AL**1) Oggetto dell'area:**

- area sulla quale si prevede l'insediamento di un impianto di autolavaggio.

2) Destinazioni d'uso consentite: impianto di autolavaggio.**3) Tipi di intervento ammessi:**

- Nuova costruzione di impianti e attrezzature per autolavaggio secondo le normative settoriali vigenti.

4) Modalità di intervento:

- concessione semplice L. 10/77, art. 3.

5) Parametri

- rapporto di copertura massimo: 10% di Sf.
- distanza dai confini: si applicano le norme del Codice Civile

6) Nota finale: si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO V – USI AGRICOLI**Art. 3.5.0. – Generalità**

Ai fini dell'applicazione degli indici fondiari di cui ai successivi artt. 3.5.1./2/3/4/5 gli stessi 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."

Art. 3.5.1. - E1 - terreni ad elevata produttività.**1) Oggetto dell'area:**

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

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- seminativi e prati permanenti, abitazioni rurali, attrezzature agricole;
- abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti (rustici e baite) nel rigoroso rispetto delle norme stabilite nel primo comma, quarto trattino, dell'art. 3.5.6. delle presenti NA;
- attività nel settore floro-vivaistico, la frutticoltura, la viticoltura e l'orticoltura;
- attività zootecniche ivi comprese l'itticoltura ed ogni altra attività configurabile come agricola;
- gattili, solo ed esclusivamente nel lotto E-1'.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) (DR) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a);
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza quali autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento degli animali da cortile;

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i.;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3;
- concessione gratuita legge 10/77 art. 9;

il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i., nonché quanto disposto nelle note finali, punto 7, del presente articolo per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

(esclusivamente per i soggetti di cui alle lett. a), b), c) delle successive 7) Note finali del presente art.)

- H: altezza massima = 7 ml. (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media) salvo attrezzature tecnologiche quali silos, serbatoi, etc. con necessità di maggiori altezze
- RC: rapporto di copertura massimo = 30%
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini e ml. 150 per ogni altro animale;
- nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.

per le attrezzature agricole:

(per i proprietari dei fondi o per chi abbia titolo)

- H: altezza massima = 3,00 ml. (misurata all'intradosso del solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media).
- RC: rapporto di copertura massimo = 30%
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto;*
- è ammessa la realizzazione di un solo fabbricato per ciascun singolo proprietario o avente titolo; la dimensione massima del fabbricato di cui al presente punto non potrà superare una superficie utile (Su) di mq. 25,00;

per le abitazioni rurali:

- IF: indice di densità fondiaria = 0.02 mc/mq.
- H: altezza massima = 7,00 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola moltiplicando l'indice di densità fondiario per

l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

nel caso di autorimesse, laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, definiti bassi fabbricati, accessori alla residenza deve essere rispettata la visuale libera minima di ml. 3,00 oppure in aderenza all'edificio principale, mentre la distanza dai confini deve essere nel rispetto delle norme di Codice Civile;

6) Disposizioni speciali

Lungo le strade veicolari (statale, provinciale, comunali), all'interno del centro abitato così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.4.92 n° 285 (Codice della strada) è consentita la costruzione di autorimesse purché esse risultino annesse ad edifici residenziali di civile abitazione ubicate in zone non raggiungibili mediante strade carrozzabili. Per l'edificazione dovranno essere rispettate le norme stabilite all'art. 2.1.9 lettera c).

L'arretramento minimo dalla strada sarà di ml. 5,00 (salvo diverse prescrizioni da parte degli Enti interessati: ANAS o Amministrazione Provinciale) riducibili a ml. 3,00 ove le condizioni orografiche impediscano arretramenti maggiori, ulteriormente riducibili a distanze inferiori nel caso di autorimesse completamente interrate su tre lati in presenza di sistemi di apertura radiocontrollata. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Amm.ne Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione della pericolosità delle immissioni nella viabilità pubblica.

7) Note finali

Le concessioni per l'edificazione di residenze rurali sono rilasciate:

- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n. 352 e delle L.R. 12.5.1975 n. 27 e 23.8.1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla precedente lett. a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. 12.10.1978 n. 63 e successive mod. e int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal P.R.G.C. nelle aree agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.2. - E4 - Aree a pascolo.**1) Oggetto dell'area:**

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

2) destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali;
- destinazioni ammesse: abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti (rustici e baite) nel rigoroso rispetto delle norme stabilite nel primo comma, quarto trattino, dell'art. 3.5.6. delle presenti NA; attività nel settore florovivaistico;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a);
- demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) (DR) art. 2.1.7.;
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali - agricole;

Trattandosi di zone montane per tutti gli interventi ammessi la Commissione Edilizia verificherà in sede di esame della domanda di concessione, la corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature e rivestimenti esterni in pietra naturale o legno;
- copertura in lastre di pietra naturale, porfiroide, eternit tipo svizzero, canadese, tutti di colore grigio scuro, con pendenza compresa tra 75% e 90%;
- gronde con sporgenza non superiore a cm. 20;
- serramenti e scuri, porte e portoni esterni tradizionali in legno;
- scale esterne con struttura e gradini in legno e/o in sasso;
- eventuali balconi o ballatoi in tavole di legno o lastre di sasso con mensole di sostegno in legno o sasso, parapetti in legno secondo i disegni dell'architettura spontanea dei luoghi;
- in caso di nuova costruzione o di ricostruzione l'altezza netta interna del piano terreno *dovrà rispettare quanto disposto dal D.M. 5.7.1975 e s.m.i.*

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i.;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3;
- concessione gratuita legge 10/77 art. 9;

il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i., nonché quanto disposto nella nota finale, punto 7, del precedente articolo 3.5.1. per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

- - H: altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copert.)
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- distanza minima della stalla da ogni più vicina area (come tale delimitata dal Piano) residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini;
100 per ogni altro animale;
- RC: rapporto di copertura massimo = 30%;

per le abitazioni rurali:

- IF: indice di densità fondiaria = 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda;
- H: altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copert.)
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o a confine mediante accordo tra le parti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato moltiplicando l'indice di densità fondiaria per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura. Ai fini del calcolo del volume edificabile si applicano inoltre le norme stabilite agli ultimi commi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

6) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.3. - E2 - Aree boscate**1) Oggetto dell'area:**

- boschi cedui e fustaie.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: bosco ceduo e fustaia;
- destinazioni ammesse: coltivazioni industriali del legno.

3) Modalità di intervento:

- non è ammesso alcun intervento soggetto ad autorizzazione e concessione.

4) Parametri:

- le aree sono attribuite di un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq, ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole (soggetti di cui all'art. 9 sub a) della Legge 10/1977) si possono utilizzare 5 Ha. di area boscata in accorpamento ad eventuali altre aree agricole al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali;
- le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo nelle aree a destinazione agricola ove le nuove costruzioni sono ammesse.

5) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.4. - E3 - Aree agricole marginali**1) Oggetto dell'area:**

- incolti produttivi e sterili, aree montane con rocce e detriti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

3) Tipi di intervento ammessi:

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

Il recupero a destinazione residenziale di edifici esistenti è possibile alle seguenti condizioni:

- *che gli edifici risultassero inutilizzati alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C. o che si rendano inutilizzati per cessazione di attività;*
- *che non sia necessaria o richiesta l'apertura di nuove strade carrabili di accesso;*
- *che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975 s.m.i.;*
- *che sia individuabile con certezza il volume preesistente.*

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i.;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3;
- concessione gratuita legge 10/77 art. 9;

il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i., nonché quanto disposto nella nota finale, punto 7, dell'articolo 3.5.1. per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

- H: altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copert.)
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini;
ml. 150 per ogni altro animale
- RC: rapporto di copertura massimo = 30%.

per le abitazioni rurali:

- IF: indice di densità fondiaria max = 0.001 mc/mq. per abitazioni non superiori a mc. 500
- H: altezza massima = 4,50 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copert.) per ogni azienda;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

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

6) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.5. - E5 - Terreni a colture orticole e floricole**1) Oggetto dell'area:**

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

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

3) Tipi di intervento ammessi:

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

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i.;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3;
- concessione gratuita legge 10/77 art. 9;

il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i., nonché quanto disposto nella nota finale, punto 7, dell'articolo 3.5.1. per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi.

5) Parametri:

per le serre e attrezzature

- H: altezza massima = 4,50 ml. (misurata al punto più alto della copertura)
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto registrato e trascritto*;
- RC: rapporto di copertura massimo = 70%

per le abitazioni rurali ed edifici di esposizione:

- IF indice di densità fondiaria massima = 0.05 mc/mq
- H: altezza massima = 7,00 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 6,00
- per ogni esigenza regolamentare si applicano le norme del Codice Civile.

6) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e www.comune.villadossola.vb.it

s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

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

E' prevista la seguente casistica:

- edifici produttivi utilizzati:
- la destinazione d'uso è confermata purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria art. 2.1.2.;
 - manutenzione straordinaria art. 2.1.3.;
 - restauro e risanamento conservativo art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.
- edifici produttivi non utilizzati:
sugli edifici in questione che risultassero inutilizzati alla data di adozione del presente P.R.G.C.. è ammessa esclusivamente la modifica di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni d'uso proprie ed ammesse delle singole aree agricole afferenti (E1, E2, E3, E4, E5);
- edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati:
valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.2.2. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia. E' possibile la nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza a condizione che gli stessi non siano ricavabili nei corpi dei fabbricati esistenti;
- edifici rurali sparsi:
 - è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo; possono comunque essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea e/o agri-turistica con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., in questo caso sono ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
 - restauro e risanamento conservativo (RC1 - RC2) art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. che non comporti aumenti delle superfici utili e nel rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale; in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista o, se già intonacata, con intonaco di cemento rustico frattazzato (esclusi quindi tinteggiature o rivestimenti); la copertura dovrà essere in lastre di beola tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in pietra di altro tipo purché di colore grigio e in zone non soggette a vincolo paesaggistico anche in cemento liscio o eternit tipo svizzero, tutte di colore grigio scuro) con pendenze uguali alle preesistenti; i serramenti dovranno essere in legno al naturale secondo le forme e i tipi dell'architettura spontanea locale; le chiusure esterne dovranno essere esclusivamente con ante costituite da tavoloni di legno al naturale liscio senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); le eventuali nuove aperture (finestre) dovranno avere taglio verticale con dimensioni non superiori a cm. 60x80; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; le gronde non potranno avere una sporgenza superiore a 10 cm.; non è ammesso l'inserimento di balconi.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo: è vietata l'apertura di nuovi accessi carrai e/o modificazioni dello stato dei luoghi, ad eccezione degli interventi ammessi dalle presenti N.A. nonché delle piste agro-silvo-pastorali che sono da ritenersi ammesse in tutte le aree a destinazione agricola anche se non cartograficamente individuate nelle tavole di P.R.G.C."

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

TITOLO IV – VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – VINCOLI LEGALI

Art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e R.D. n° 215 del 13.2.1933, segnalate nella specifica tavola di Piano C1, sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni ed ai relativi riferimenti legislativi e alla L.R. n° 45/89.

Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri indicate nelle tavole di P.R.G.C. sono normate dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

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

Nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.9. delle presenti Norme di Attuazione;

Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.9. sopra citato devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.C.:

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali
e private, di sezione inferiore a m. 5,00 = arretramenti di ml. 3,00;
- per le strade di qualunque tipo di sezione
superiore a m. 5,00 = arretramenti di ml. 20,00;
- per la S.S. 33, indipendentemente da quanto
rappresentato sulle tavole di Piano = arretramenti di ml. 40,00.

Prescrizione particolare: nelle zone “AS” art. 3.4.4. è ammessa una riduzione delle fasce succitate a quanto fissato dal Nuovo Codice della Strada D.P.R. n. 147 del 26.04.1993 e s.m.i.

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

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Art. 4.1.4. - Fascia di rispetto della ferrovia

Le fasce di rispetto alla ferrovia, indicate nella tavola di P.R.G.C., sono normate dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

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

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s. m. e i.:

lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

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

Le Tavv. 11A, 12A, 13A, 14A facenti parte dell'Indagine geologico-tecnica delimitano graficamente le fasce di cui al presente art. nonché le eventuali riduzioni e le zone ove il vincolo non si applica (ai sensi del 2° e 4° comma dell'art. 29 della LR 56/77 e s. m. e i. e nel rispetto dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. n. 523/1904).

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

Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto di elettrodotti ad Alta e Media Tensione

Le fasce di rispetto agli elettrodotti sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare L. 1341 del 13.12.1904 e D.P.R. 1062 del 21.6.1968 il quale stabilisce che le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta e media tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte e che saranno indicate dall'Enel nel nulla-osta per l'intervento che dovrà essere richiesto e trasmesso all'A.C. prima del rilascio della concessione edilizia).

Inoltre si richiama il rispetto di: D.M. 21.3.88; D.M. LL.PP. 16.1.91; norme CEI 11-4; D.P.C.M. 23.4.92.

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

Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei gasdotti.

Le fasce di rispetto dei gasdotti sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare C.M. n. 56 del 16.5.1964).

Le fasce stesse, anche se non individuate nella cartografia di Piano avranno la seguente profondità:

- gasdotto di diametro 34 pollici = 20 ml. per parte.
- gasdotto di diametro 8 pollici = 10 ml. per parte.

Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto prese acquedotti e impianti di depurazione

Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuati

nelle tavole di PRGC e per un raggio di profondità di ml. 200 non sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.9. per esse valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 236/88.

Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione per un raggio di 100 ml. per essi valgono i criteri e le metodologie e le norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) e) della legge 319/76 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

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

Art. 4.1.9. - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici, impianti ed attrezzature esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti articoli 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.8., sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. e i. ferme restando le limitazioni e/o eccezioni e le prescrizioni delle leggi specifiche di ciascun settore, con la precisazione che il presente P.R.G.C. stabilisce nella misura massima del 20% il parametro di ampliamento previsto al penultimo comma del citato art. 27.

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

Art. 4.1.10. -Vincoli per i beni ambientali e culturali

Oltre ai vincoli posti dal PRGC mediante individuazione cartografica su edifici o aree si richiamano: l'art. 24 della LR 56/77 e s. m. e i., la legge 431/1985, la LR 20/89, le leggi 1497/1939 e 1089/39.

Art. 4.1.11. - Aree di rispetto (E1-1)

Fanno parte di questa destinazione d'uso le aree indicate in planimetria con la sigla "E1-1" e intercluse nell'abitato, da salvaguardare per eventuali future espansioni residenziali e/o produttive.

In tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2) su edifici esistenti, la nuova edificazione di ricoveri per attrezzi agricoli la cui dimensione massima non potrà superare i 20 mq. di superficie utile netta e la nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza.

Inoltre possono essere realizzate opere attinenti al regime idraulico, alla derivazione di acqua, alle sistemazioni idro-geologiche, alle strade o percorsi pedonali individuati dal P.R.G.C.

Sono ammesse solo delimitazioni di proprietà che non siano a carattere definitivo quali ad esempio staccionate in legno, verde o paletti in ferro con rete metallica plastificata con esclusione di qualunque opera a carattere definito quali ad esempio in cemento, inferiate, etc.

Prescrizione particolare: le aree di cui al presente articolo ricomprese all'interno della delimitazione del sito da bonificare ai sensi del D.L. 5.2.1997 n° 22 individuata nella tav. P2D.V2 sono gravate da onere reale sulle aree inquinate".

Art. 4.1.12. — Fasce di rispetto di industrie a Rischio di Incidente Rilevante (abrogato V18)

Per la porzione di territorio ricedente all'esterno dell'impianto della Società Vinavil è prescritta l'introduzione di due fasce di rispetto della profondità rispettivamente di mt. 47 dal serbatoio di stoccaggio di AVM nel Parco Q oltre il confine sul lato sud e di mt. 40 dal serbatoio di stoccaggio di metanolo nel Parco 35 oltre il confine sul lato nord.

TITOLO V – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

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

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

Il Piano Regolatore Comunale si attua mediante:

- Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune venga individuato dal Piano Territoriale tra quelli obbligati a dotarsi di P.P.A. o nel caso l'Amministrazione Comunale decida di dotarsi di P.P.A.);
- Strumento Urbanistico Esecutivo;
- Intervento Edilizio Diretto.

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

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 22.1.1977 n° 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt. 33 - 34 - 35 - 36 e 37 della LR 56/77 e s. m. e i. ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della LR n° 56/77 s. m. e i.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.1977, n° 10.

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

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 13, 3° comma lettera c LR 56/77 e s. m. e i.);
- b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
- c) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1.000 mq. di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive e moleste;
- d) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti consentite dal PRGC;
- e) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione nei casi e nei limiti temporali previsti dell'art. 91 quinquies della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 5.1.3. - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n° 56 /77 e s. m.

e i.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed agli artt. 38, 39, 40, della L.R. n° 56/77 e s. m. e i.;
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 legge 22.10.1971, n° 865;
- i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- i piani di recupero di cui alla legge 5.8.1978 n° 457;
- i piani tecnici di opere e attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.;
- i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della legge 5.8.1978, n° 457.

Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.

Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi

A) Piano Particolareggiato

il contenuto del P.P. è definito dall'art. 38 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

B) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della legge 18.4.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto dei dimensionamenti fissati dagli artt. 38, 40 e 41 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

C) Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Il piano è formato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n° 865 subordinata alla autorizzazione della Regione aventi per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.

Tali aree possono essere:

aree attrezzate di nuovo impianto, per insediamenti artigianali e industriali la cui estensione ubicativa ed organizzativa deve garantire:

- 1- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale e alle misure antinquinamento;
- 2- idonei collegamenti, trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;

aree di riordino da attrezzare comprendenti insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere eventualmente ricavati lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli artt. 39 e 40 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

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

I piani tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

E) Piani di Recupero di iniziativa pubblica

I Piani di Recupero sono regolati dagli artt. 27 e 28 della legge 5.8.1978 n.457 e dall'art. 41 bis della L.R. 56 /77 e s. m. e i. e sono delimitati all'interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G.C. alla cui formazione e approvazione sono subordinati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

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

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

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

- per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per la formazione di edilizia sovvenzionata, anche avvalendosi degli A.T.C., limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con privati;
- per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi.

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

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

Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di Recupero sono definiti dall'art. 41 bis della L. R. 56/77 e s. m. e i.

F) Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.)

La formazione, il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani

Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dagli artt. 43, 44 e 45 della legge regionale n. 56/77 e s. m. e i.

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

G) Piani di Recupero di iniziativa privata

Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 5.8.78 n.457 e dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 5.1.5. lett. a), e), f), g) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 5.1.7. - Modalità dell'intervento diretto

Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi il rilascio della concessione è subordinato alle condizioni previste dalla convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 per i Piani di edilizia economica e popolare e dalle convenzioni di cui all'art. 45 della legge regionale n. 56/77 e s. m. e i.

Presupposti per il rilascio della concessione sono:

- l'inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dal P.P.A. salvo che si tratti degli interventi di cui all'art. 33 comma 6 della L.R. 56/77 e dell'art. 9 della legge 28.1.1977 n. 10 qualora il Comune decida di dotarsi di P.P.A.;
- l'esecutività dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G.C. alla preventiva approvazione di esso;
- la titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;
- la stipula della convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge 10/77 fra Comune e proprietà limitatamente agli interventi diretti subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici e a quelli per i quali l'Amministrazione Comunale, in funzione della parziale urbanizzazione delle aree, decida la stipula della convenzione stessa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

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

a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;

a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G.C. e dall'eventuale Piano Urbanistico Esecutivo;

a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato.

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

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario, al titolare di diritto reale, a colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari, con le modalità, le procedure e gli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della legge 17.8.1942, n° 1150.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti

di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'amministrazione.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

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

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni e i relativi atti ed eventuali sanzioni amministrative relative alle inosservanze delle leggi e delle presenti Norme si attuano i disposti presenti nell'intero titolo VII della L.R. n° 56/77 e s. m. e i.

Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le norme contenute all'art. 4 della legge 28.1.1977 n° 10 e agli artt. 49 e 50 della L.R. n° 56 /77 e s. m. e i.

Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.1977 n° 10 in sede di rilascio della concessione devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione a norma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

CAPO II – CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle concessioni

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

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione dei disposti degli artt. 5, 6, 10 della legge 28.1.1977 n° 10.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente comma 3° ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree destinate ad usi extra agricoli, o ad essi assimilabili, comprese nel P.P.A., ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per i quali è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità e all'usabilità può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del 5° comma punto 2) dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150 e s. m. e i.):

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

Art. 5.2.3. - Licenza d'uso

Valgono i disposti di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto

Si demanda ai disposti della *Indagine Geologico-Tecnica*, in particolare ai seguenti elaborati aventi valore prescrittivo:

Paragr. 2.8) “Sintesi della pericolosità morfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” della Relazione Geologico-Tecnica Generale

- *Paragr. 2.9) “Idoneità all’utilizzazione urbanistica alla scala di piano” della Relazione Geologico-Tecnica Generale*

- *Integrazioni alla Relazione Geologico-Tecnica Generale (A)*

- *Tav. 11A Carta di sintesi della Pericolosità Morfologica e dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica – 1:5.000*

- *Tav. 12A Carta di sintesi dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villa Sud e boschetto) - 1:2.000*

- *Tav. 13A Carta di sintesi dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villadossola Centro) - 1:2.000*

- *Tav. 14A Carta di sintesi dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica alla Scala di Piano (Villa Nord) - 1:2.000*

- *Relazione Geologica Specifica riguardante i singoli interventi con allegate tavv. 1B, 2B, 3B (carte di sintesi dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica alla scala di Piano con trasposizione limiti ree di intervento)*

Gli interventi ammessi dal PRGC sono pertanto da sottoporre a verifica di congruità con quanto prescritto dagli elaborati di cui al comma precedente e facenti parte della *Indagine Geologico-tecnica* allegata al PRGC medesimo.

~~*Per le aree oggetto della variante parziale V24 si richiamano altresì i contenuti della specifica Relazione Geologico-tecnica che correde la variante stessa.*~~

Per ambiti e aree che siano stati successivamente oggetto di varianti al Piano si richiamano altresì i contenuti delle specifiche Relazioni Geologico-tecniche che corredano le varianti stesse.

Si richiama inoltre la normativa dettata dal D.M. 11.03.1988.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con delibera Consiliare senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 5.3.2. - Autorizzazioni speciali di intervento

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

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

Si richiama il rispetto del D.P.R. 495/92, D.L. 285/92 rispettivamente integrati con D.P.R.

147/93 E D.L. 360/93.

Tutti i progetti relativi a stabili vincolati dalla legge 1.6.1939 n° 1089 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte.

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

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.0.1 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree previste ad uso agricolo unicamente per impianti tecnologici.

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 ed approvazione regionale.

Art. 6.0.2. - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo di cui all'art. 1.1.2. delle presenti N.T.A. o che dia adito a controverse interpretazioni è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Art. 6.0.3 – Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti che si confermano

Nelle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo approvato e vigente, individuate con apposito asterisco nella tavola P2.D, fino alla data di scadenza degli Strumenti urbanistici esecutivi in questione, valgono le prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi che si intendono integralmente recepite; sino a quella data sono ammissibili varianti agli S.U.E. medesimi non incidenti sul loro dimensionamento complessivo e non comportanti modifiche di perimetro.

Art. 6.0.4 – Elaborato tecnico RIR (Rischio Incidente Rilevante) - Norme particolari

L'elaborato tecnico RIR (rischio incidente rilevante), con tutti i suoi elaborati, costituisce, a norma di legge, allegato integrante e sostanziale del PRGC. Le particolari azioni di pianificazione afferenti le aziende a rischio analizzate, in esso contenute, avranno valore prescrittivo e dovranno essere considerate, prescritte o attivate dal Servizio Ambiente dal Servizio SUAP e dal Servizio Protezione Civile del Comune ovvero tenute in considerazione dallo Sportello per l'edilizia nel caso di presentazione di richieste di intervento.