REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE

DI

CASTELLETTO SOPRA TICINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE **P.R.G.C.**

Aggiornamento ex art.17 comma 12 lettera h della L.R.56/77 e ss.mm.ed ii.

TITOLO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

con l'inserimento delle modificazioni in adeguamento al P.A.I.

SCALA:

DATA DI STESURA:

03/02/2014

AGGIORNAMENTO:

LUGLIO 2015 - Testo aggiornato alla Variante Parziale n° 2/2014 approvata con D.C.C. 22/2015

Elaborato **B**

Normativa aggiornata, fino al 31/12/2013, sulla base delle Varianti Art. 17 comma 7° e comma 8° L.R.56/77

ESTREMI DI ADOZIONE:

SINDACO:

TRASMISSIONE IN REGIONE:

PROGETTISTA:

PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE:

D.G.R. 9 dicembre 2002, n. 10 - 7937
D.G.R. 3 agosto 2007, n. 60 - 6688
D.G.R. 19 gennaio 2010, n. 12 - 13059

SEGRETARIO COMUNALE:

CASTELLETTO SOPRA TICINO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ADEGUATO AL P.A.I.

Variante di adeguamento al P.A.I (D.G.R. 3 agosto 2007, n. 60 - 6688)

Le modificazioni apportate al testo seguente in Controdeduzione alle Osservazioni della Regione sono in carattere corsivo. Le modificazioni apportate, per le disposizioni contenute nel Provvedimento di approvazione regionale, sono in carattere corsivo, grassetto e sottolineato.

Il testo seguente è stato adottato con D.C. n. 3 del 08.01.2002 ad eccezione della pagina 115, che riporta la Scheda di Normativa del P.P.E. 1 adottata come Variante al P.R.G.C. in itinere.

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con D.G.R. 09.12.2002 n. 10-7937.

Elaborato con modificazioni apportate, fino al 2013, con Varianti Art. 17 comma 7° e comma 8° L.R. 56/77, indicate nel testo.

Inserita la Scheda di Normativa del P.P.E. 2 adottata come Variante al P.R.G.C. e Approvata con D.G.R. n.12 – 13059 del 09.01.2010

Testo aggiornato al Progetto Definitivo della Variante Parziale 2/2014 (in rosso le modifiche).

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1. - Finalità ed obiettivi

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme costituiscono strumento di attuazione, ha lo scopo di contribuire:

1) al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali e di servizi delle comunità locali, attraverso il massimo utilizzo del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
2) alla difesa attiva del patrimonio agricolo produttivo, delle risorse naturali ed ambientali e del patrimonio storico-artistico esistente;
3) a favorire l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di ragionevoli previsioni demografiche ed occupazionali;
4) ad assolvere alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Le suddette finalità vengono assicurate in conformità agli obiettivi contenuti nella Legge Urbanistica Regionale ed a quelli espressi nella Deliberazione Programmatica del Piano, adottata ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77.

Art. 1.1.2. - Applicazione ed arco temporale di validità.

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in applicazione della Legge Regionale Urbanistica n. 56 del 5/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, che qui di seguito verrà denominata L.R. n. 56/77, e delle L.R. n. 19/99 e L.R. n. 28/99 l'intero territorio comunale viene disciplinato dalle presenti norme che precisano, specificando ed integrando, le previsioni contenute nelle tavole grafiche del P.R.G..

Chiunque effettui interventi di trasformazione dell'uso del suolo e dell'assetto fisico del territorio deve seguire correttamente le presenti norme e prescrizioni, fino all'approvazione di un successivo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77.

Ai sensi di quanto prescritto dall'art. 12 della L.R. n. 56/77 le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano.

Il presente Piano è composto dai seguenti elaborati:

a) elaborati di progetto (tavole di progetto e N.T.A.)

Tav. 1P - Planimetria sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - in scala 1:10.000

Tav. 2Pa- Aree ed edifici del Centro Storico - in scala 1: 1000

Tav. 2Pb- Nuclei di Antica Formazione - in scala 1 : 1000

Tav. 3P - Planimetria del Progetto urbanistico vigente con la sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica adeguate al P.A.I.(sette tavole: 3P2; 3P3; 3P4; 3P5; 3P6; 3P7; 3P8) - in scala 1: 2000

Tav. 4P - Planimetria delle fasce di rispetto del P.R.G. – in scala 1:5000

Tav. 11 - Tavola 3P1 del P.R.G. con la sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica adeguate al P.A.I. – in scala 1:5000

Tav. 12 - Tavola 7C del P.R.G. con sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica adeguata al P.A.I. – in scala 1:5000

Elab. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE con l'inserimento delle modificazioni in adeguamento al P.A.I.

b) elaborati tecnici

Elab. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tav. 1 - Carta Geomorfologia con elementi litologici e del dissesto - in scala 1:10.000

Tav. 2 - Carta geoidrologica - in scala 1:10.000

Tav. 3 - Carta litotecnica - in scala 1:10.000

Tav. 4 - Carta delle opere idrauliche censite - in scala 1:10.000

Tav. 5 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfolocica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - in scala 1:5.000

Tav. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfolocica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - in scala 1:10.000

Tav. 7 - Cronoprogramma degli interventi di riassetto – in scala 1:10.000

Tav. 8 - Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore – in scala 1:250

Elab 1 - Relazione geologica

All. 1 -Normativa geologica

All. 2 - Schede SICOD

All. 3 - Stralcio della cartografia P.A.I.

All. 4 - Integrazioni ed analisi del reticolo idrografico in località Beati.

Tav. 2R - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli-forestali - in scala 1: 5000

Elab.3R - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale in formato A3

Tav. 4R - Dotazioni di urbanizzazioni primarie - in scala 1: 5.000

Tav. 5R - Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 10.000

Tav. 6R - Adeguamento alle Legge regionale n. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.L. 31 marzo 1998, n. 114" – in scala 1: 5000

Elab. C - RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA RELATIVA AI NUOVI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G. (Progetto Definitivo)

Elab. D - SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

Art. 1.1.4. - Funzione degli elaborati e delle norme

Gli elaborati di progetto, di cui ai punti a) e b) del precedente articolo, contengono le previsioni di Piano con le seguenti precisazioni:

1) gli elaborati grafici localizzano topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti e ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
2) le Norme Tecniche di Attuazione, con allegate Schede di Normativa (Elab B), e la Relazione Geologico-Tecnica (Elab 1Ra) stabiliscono, riferendosi alle delimitazioni e localizzazioni cartografiche, una disciplina degli interventi previsti, precisando in dettaglio gli usi del suolo consentiti, i vincoli di intervento e le modalità di attuazione.

Gli elaborati tecnici di cui al punto b) del precedente articolo hanno carattere prevalentemente descrittivo e illustrativo, fatti salvi i casi in cui esiste un esplicito e particolare riferimento, contenuto nelle presenti norme, che attribuisca valore di supporto normativo a specifiche individuazioni cartografiche. L'elaborato Tav. 6R, intitolato Adeguamento alle Legge regionale n. 28/99 in scala 1:5000, ha efficacia ai sensi dell'art. n. 7 della L.R. n. 28/99.
Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si rilevino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si dovessero riscontrare discordanze tra tavole di scale diverse, è da ritenersi prevalente, e quindi vincolante, il contenuto normativo della tavola redatta a scala più dettagliata; qualora si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e prescrizioni contenute nelle ***Schede di Normativa***, sono ritenute prevalenti e vincolanti le prescrizioni delle ***Schede di Normativa.***

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri Urbanistici

I Parametri urbanistici sono tutti quei parametri concepiti per misurare la capacità insediativa teorica o il carico urbanistico nelle diverse aree del Piano.
In applicazione del quinto comma dell'art. 12 della L.R. 8 Luglio 1999, n. 19, vengono recepite le definizioni relative ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici di cui al Titolo III del "Regolamento Edilizio" tipo, approvato con D.C.R. 29 Luglio 1999, n. 548-9691. Il testo seguente riporta precisazioni aggiuntive alle definizioni del R.E. tipo.

Superficie Territoriale (ST o St) = E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m2 o mq], comprendente le superfici fondiarie (SF o Sf) e quelle destinate dagli Strumenti Urbanistici Generali ed Esecutivi alle Urbanizzazioni Primarie, Secondarie e Indotte esistenti e/o previste.

Superficie Fondiaria (SF o Sf) = E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2 o mq], al netto delle superfici destinate dagli Strumenti Urbanistici Generali ed Esecutivi alle Urbanizzazioni Primarie, Secondarie e Indotte esistenti e/o previste.

Indice di densità edilizia Territoriale (IT o It) = L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il Volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (It = V/St): rappresenta il numero di metri cubi di Volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m3/m2 o mc/mq].

Indice di densità edilizia Fondiaria (IF o If) = L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il Volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If = V/Sf): rappresenta il

numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m3/m2 o mc/mq].

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT o Ut) = L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m2/m2 o mq/mq].
Le presenti Norme possono esprimere detto indice anche in percentuale (%).

Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF o Uf) = L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m2/m2 o mq/mq].
Le presenti Norme possono esprimere detto indice anche in percentuale (%).

Art. 1.2.2. - Parametri Edilizi

I parametri edilizi hanno il compito di stabilire la consistenza edilizia dei fabbricati e di determinare i rapporti tra fabbricato e lotto di pertinenza, e tra fabbricati.
In applicazione del quinto comma dell'art. 12 della L.R. 8 Luglio 1999, n. 19, vengono recepite le definizioni relative ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici di cui al Titolo III del "Regolamento Edilizio" tipo, approvato con D.C.R. 29 Luglio 1999, n. 548-9691. Il testo seguente riporta precisazioni aggiuntive alle definizioni del R.E. tipo.

Superficie Utile Lorda della Costruzione (Sul)
Le presenti Norme possono indicare detto parametro anche come "Superficie Lorda di Pavimento" (S.L.P.) o "Superficie Lorda Utile".
La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m2 o mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
a) ai "bow window" ed alle verande;
b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:
c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quello coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo o comunque pertinenziali;
f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
g) ai cavedii.

Superficie utile netta della Costruzione (Sun)
La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m2 o mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite in precedenza, tutte le superfici non destinate al calpestio.
Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; sogli e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Volume della costruzione (V)
Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3 o mc], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto successivamente, nelle presenti Norme, nella definizione dell'altezza dei fronti della costruzione (Hf).

Altezza della costruzione (H)
L'altezza della costruzione, misurata in metri [m o mt], è la massima tra quelle dei fronti, così come definiti dalle presenti Norme.
Per il calcolo del volume di un edificio a destinazione non residenziale, finalizzato a quantificare la dotazione minima di parcheggi privati ex L. 122/89, viene utilizzata l'altezza virtuale di mt. 3,00, per ogni piano di calpestio classificabile come S.L.P..

Numero dei piani della costruzione (Np)
Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, così come definite nelle presenti Norme, nonché gli eventuali soppalchi.

Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m o mt], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 metri.
L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.
Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio abitabile o agibile (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla

differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Superficie coperta della costruzione (Sc)
La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m2 o mq], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
Sono escluse dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 metri dal filo di fabbricazione.
Sono inoltre escluse dal computo della superficie coperta le attrezzature tecnologiche e le parti coperte per la manutenzione degli impianti a cielo aperto degli immobili destinati ad usi non residenziali.

Rapporto di copertura (Rc)
Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile della superficie fondiaria.
Le presenti Norme possono esprimere il rapporto di copertura in percentuale o in frazione.

Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
La distanza è misurata in metri [m o mt] e riferita al filo di fabbricazione della costruzione e al confine di una strada o, in assenza di questo, al ciglio di una strada.
Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma o di norme successive, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
L'elenco delle strade comunali, approvato dal Comune, costituisce elemento normativo di riferimento per la determinazione di arretramenti e confini stradali.
Per l'edificazione sui lotti liberi e sulle aree di nuovo impianto non sono ammesse, rispetto alle strade pubbliche, distanze inferiori a mt. 5,00, ad eccezione dell'edificazione a cortina, in allineamento con l'edificato esistente.
Per quanto non specificato nelle norme, valgono i disposti dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

Distanza della costruzione dal confine (Dc)
La distanza è misurata in metri [m o mt] e riferita al filo di fabbricazione della costruzione e alla linea di confine della proprietà.
La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a mt. 5,00; eccezioni alla predetta norma sono ammesse per casi particolari solo se consentite dalle presenti N.T.A.
Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà o a distanza inferiore a mt 5,00 a condizione che venga stipulata una convenzione tra i privati interessati che deve essere contenuta in un atto registrato e trascritto.

Distanza tra le costruzioni (D)
La distanza è misurata in metri [m o mt] e riferita al filo di fabbricazione della costruzione rispetto al filo di fabbricazione di un'altra costruzione.
Le presenti Norme possono indicare detto parametro anche come "Visuale libera (df)". Tale distanza è definita per le varie zone del P.R.G. negli articoli di normativa afferenti.

- Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.
- Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Nel caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre è prevista la distanza minima del Codice Civile o la costruzione in aderenza.
- Per quanto non specificato nelle Norme del P.R.G. valgono i disposti del D.M. n. 1444/68.
- Nell'ambito delle aree individuate dal Piano come Centro Storico o Nuclei di Antica Formazione ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m., per gli interventi sul patrimonio edilizio non è richiesto il rispetto sulle distanze minime previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68 qualora ciò risulti incompatibile con lo stato dei luoghi e le esigenze del tessuto viario ed edilizio preesistente.

Superficie per urbanizzazioni (Sp) = è data dalle superfici minime prescritte da destinare a urbanizzazioni primarie e secondarie all'interno delle aree normative del Piano sottoposte a Concessione Edilizia Convenzionata e/o S.U.E. (Strumenti Urbanistici Esecutivi).

Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o di superficie "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
In caso di richiesta di utilizzazione di quantità di edificabilità consentite dal Piano, sarà a carico del richiedente la esatta formulazione delle quantità di edificabilità consentite o residue, vigenti alla data della richiesta, connaturate all'area oggetto dell'intervento.

Art. 1.2.4. - Definizioni

a) Destinazione d'uso degli edifici e delle aree

Ogni attività che viene esercitata, legittimamente, in un'area qualsiasi del territorio comunale, dagli aventi causa, salvi i diritti dei terzi, costituisce destinazione d'uso. Quest'ultima è determinata anche se l'uso dell'area comporta o meno modificazioni edificatorie o dell'assetto fisico del suolo.

Le costruzioni non più utilizzate, e realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni, hanno come destinazione d'uso quella generale riportata, per l'area normativa in cui sono collocate, nelle planimetrie di progetto del Piano.

Il mutamento della destinazione d'uso, subordinato a Concessione, viene classificato secondo i criteri dell'art. 8 della L.R. n. 19/99.

b) Edifici esistenti costituenti volume

Costituiscono volume quelle costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui, dotati di copertura e con struttura vincolata al suolo. Sono escluse le costruzioni abusive; sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di abitabilità o agibilità; sono incluse le costruzioni regolarmente concesse, anche se non ancora accatastate o edificate alla data di adozione del Piano.

c) Unità immobiliare

E' costituita da una parte di costruzione, o dalla sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, ecc.).

d) Unità locale

L’unità locale può essere determinata da un insieme di edifici, manufatti, terreni, di consistenza determinata e ubicati in un preciso luogo fisico, in cui si svolgono una o più attività economiche o produttive.

Le unità locali sono variamente denominate secondo i rami di attività economica e possono essere indicate come: fabbrica, stabilimento, azienda, bottega, emporio, agenzia, ecc..

Nelle unità locali possono svolgersi attività miste, cioè più fasi successive di lavoro, o anche processi produttivi più o meno estranei tra di loro, cioè finalizzati a produzione diverse.

In tali casi l’unità locale è classificata, per gli effetti del P.R.G.C., secondo l’attività economica prevalente.

e) Nucleo familiare

E' quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare le persone conviventi.

f) Abitante insediabile

Si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico: 1 abitante/ 1vano, ed attribuendo ad ogni vano la quantità di mc. specifica determinata dal Piano a seconda dell'area di intervento.

Laddove detta quantità non è specificata, si deve intendere in misura di mc. 120 di volume o in mq. 40 di superficie lorda utile.

g) Area urbanizzata

Il Piano considera aree urbanizzate quelle porzioni di territorio, individuate planimetricamente, che contengono ambiti insediativi nei quali la dotazione di opere di urbanizzazione primaria risulta sufficiente a soddisfare i fabbisogni degli insediamenti esistenti.

h) Area normativa

E' quella parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del Piano, la cui trasformazione è disciplinata dalle presenti Norme di Attuazione mediante parametri urbanistici edilizi. Ogni area normativa è identificabile, su base catastale, mediante apposito segno di perimetro o campitura d'area graficamente riportata sulle tavole del Piano.

i) Intervento edilizio

Complesso di operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

l) Verde privato

Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a giardino, a parco botanico o ad orto, con presenza o meno di alberi e arbusti, anche pertinenziale a fabbricati esistenti. Sono ammesse costruzioni in sottosuolo o emergenti dal piano di campagna, per un altezza, misurata all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a mt. 0,90, destinate ad autorimesse, purché ricoperte da strato di terreno dello spessore minimo di cm. 30, allestito alla formazione del verde. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da computare come superficie a verde privato.

m) Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree normative, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla quantità prescritta dal Piano al momento della sua adozione, detratte le quote di edificabilità già concesse e degli edifici eventualmente già realizzati.
L'avente titolo a richiedere l'intervento edilizio dovrà comprovare, alla data della richiesta, l'esattezza delle quantità edilizie, se residue o oggetto di trasferimento, l'esatta perimetrazione delle aree di pertinenza ad esse collegate e l'eventuale presenza di atti di cessione di volumetrie in aggiunta o in sottrazione.

Un' area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità prevista dal P.R.G.

n) Basso fabbricato
Costruzione destinata ad usi annessi alla residenza, avente altezza massima di mt. 2,50 misurata all'estradosso, per coperture piane, e mt. 3,00 al colmo per copertura a falde. Il lato più lungo del basso fabbricato non potrà superare i mt. 10,00. La copertura con tetto a falde deve essere realizzata in modo tale da consentire lo smaltimento delle acque di gronda verso la parte interna della proprietà. Il basso fabbricato non può essere realizzato a confine con strade pubbliche esistenti o previste, ma può essere realizzato, secondo le norme del codice civile, a confine di proprietà private.

o) Edifici uni o bifamiliari
Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari.

p) Unità abitativa
Insiemi di vani, o vani singoli, che, anche se occupati da una famiglia, non sono da considerare a destinazione residenziale, poiché asserviti a unità locali produttive. Possono essere le abitazioni degli imprenditori o degli addetti a U.L. dei settori secondario e terziario.

q) Residenza
Consistenza immobiliare, composta da vani e locali accessori, preordinata tipologicamente e funzionalmente a dimora, stabile o saltuaria, di un nucleo familiare.

r) Superficie di vendita
La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, casse, scaffalature e simili. Non costutisca superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce Superficie Lorda di pavimento al fine del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia.

s) Esercizio commerciale
Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

t) Superficie espositiva
La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità

Il P.R.G. individua planimetricamente, per l'intero territorio comunale, le aree normative in cui disciplina l'attuazione delle previsioni per mezzo di un insieme correlato di norme e prescrizioni in ordine a destinazione d'uso, consistenze edificatorie e tipi di intervento.

I tipi di intervento, di cui al presente titolo, sono costituiti dalle possibili forme in cui si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.

In sintesi, tutto quanto modifica l'assetto fisico e gli usi in atto in parti del territorio deve essere concepito come tipo di intervento, quale: l'esecuzione di opere edilizie; il mutamento delle destinazioni d'uso; l'utilizzazione delle risorse naturali e ambientali; l'alterazione delle caratteristiche del luogo.

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

Ogni intervento, fra quelli esposti nel presente titolo e soggetti ad una qualsiasi forma di autorizzazione, può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuali rimozioni di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiale, ecc., e con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), in contrasto con interessi pubblici. Questi ultimi possono riguardare anche il decoro dell'ambiente e la tutela del paesaggio.

In merito alle definizioni dei tipi di intervento, di cui agli articoli seguenti, le presenti norme fanno specifico riferimento alla C.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, e, per quanto non evidenziato e/o in contrasto, valgono le disposizioni della succitata Circolare Regionale.

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 devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto, in adeguamento e maggior specificazione dei disposti di cui all'art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 e art. 33 del R.E. tipo, si dovranno osservare i seguenti orientamenti:

a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione è fatto divieto:
    1. impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornici, affreschi;
    2. eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
    3. le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:

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

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. distinto in:
  - restauro conservativo (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
  - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- demolizione (D) e demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.6;
- ampliamento con o senza sopraelevazione (AS) art. 2.1.7;
- mutamento di destinazione d'uso (MD) art. 2.3.1;
- Sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.

Si fa riferimento alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984.

Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelle opere definite al terzo comma, lettera a) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77. Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta né autorizzazione, né concessione ma semplice comunicazione al Comune; la MO è effettuabile su tutti gli edifici esistenti, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/39 e della L. n. 1497/39;

Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle specificate al punto 1.1. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Per gli immobili destinati ad attività industriale e ad artigianato di produzione, sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della Superficie lorda di pavimento. In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere, fatte salve tutte le Autorizzazioni previste da Leggi di Settore:

1) costruzioni che non prevedono o non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi quali: cabine per trasformatori o interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sotto o sopra il livello di campagna; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento;
3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei fluidi o combustibili e relative opere;
4) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
5) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
6) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;

7) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
8) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferro-cisterne (bracci di scarichi e pensiline);
9) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelle opere definite al terzo comma, lettera b) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione straordinaria quelle specificate al punto 1.2. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.
Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella Manutenzione Straordinaria i seguenti interventi: opere a carattere precario o facilmente amovibili (garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati); opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi; tettoie di protezione dei mezzi meccanici.

Art. 2.1.4. - Restauro conservativo (RC1) e Risanamento conservativo (RC2)

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelle opere definite al terzo comma, lettera c) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.
Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di restauro conservativo e risanamento conservativo quelle specificate al punto 1.3. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)

Sono opere di ristrutturazione edilizia quelle opere definite al terzo comma, lettera d) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Sono previsti due tipi di ristrutturazione edilizia intesi a contemplare le peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono. Essi sono:
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)

Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di ristrutturazione edilizia quelle specificate al punto 1.4. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.
Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

Sono altresì classificati come Ristrutturazione Edilizia i seguenti interventi:

- demolizione di alcuni elementi costitutivi l'edificio e la loro ricostruzione in posizione differente, rispetto all'assetto originario, a parità di volumetria esistente, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono prevedere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili. Gli

interventi di cui al presente alinea, devono riguardare non oltre 1/3 della volumetria e della superficie lorda di pavimento esistente;

- trasferimento di volumetria, esistente in fabbricati interni ai cortili e destinati ad autorimesse, nel corpo di fabbrica principale che, contestualmente alla loro demolizione, potràà essere ampliato di pari volumetria;

- la costruzione di piscine interne e campi da gioco, o similari modifiche nelle aree esterne dei fabbricati, non comportanti incrementi di volumetria;

- le modifiche interne dei fabbricati, entro volumi e sagome esistenti, comportanti aumenti di superficie lorda di pavimento, purché non vengano superati gli indici di edificabilità consentiti, fatta salva la normativa più specifica riportata negli articoli seguenti per particolari aree normative.

Art. 2.1.6. - Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR)

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelle opere specificate al punto 1.5. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, che le presenti norme recepiscono integralmente.

Art. 2.1.7. - Nuova edificazione

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

Agli effetti delle presenti norme sono recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984 relative ai punti: 2 - Interventi di nuova edificazione; 2.1. - Nuova costruzione; 2.2. - Ampliamento; 2.3. - Sopraelevazione, a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

Per tali interventi le modalità di attuazione (singola concessione o preventiva formazione di Piano Esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e in normativa.

In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare le indicazioni delle specifiche Norme del Piano, laddove espresse, e le indicazioni del Regolamento Edilizio.

La Commissione Edilizia Comunale valuterà caso per caso la corrispondenza tra progetti presentati e le indicazioni del Piano e del Regolamento Edilizio.

Nel caso di installazione di pannelli solari sono ammesse forme di copertura connaturate all'installazione di tali apparati sempre e comunque nel rispetto dei valori compositivi ed estetici locali.

b) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva secondaria - terziaria - agricola (NCp).

In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare i criteri di cui al Titolo IV del Regolamento Edilizio tipo.

Tutti gli interventi edilizi trattati nel presente punto b) ed i relativi impianti devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa).

Sono costituiti, generalmente, da: autorimesse, laboratori per lavori di casa o hobbies; depositi di attrezzi agricoli; ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile; tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali. Essi sono definiti: interventi per opere costituenti pertinenza di edifici residenziali. I fabbricati in oggetto, se volti al soddisfacimento di fabbisogni di edifici esistenti e contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono volumetria, né superficie lorda utile, ma solo superficie coperta, ogni eccedenza conta come superficie lorda utile e quindi anche come volume.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle autorimesse sono le seguenti:

- le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata non possono eccedere i mq. 1,00 di superficie utile ogni 10 mc. di costruzione residenziale cui risultino annesse, e con altezza coerente con quanto specificato all'art. 1.2.4. punto n) (eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria); inoltre, in base a documentato fabbisogno pregresso, è possibile l'edificazione di un'autorimessa non interrata per ogni famiglia, anche in deroga ai parametri di cui sopra, fino ad un massimo di mq. 25,00 di S.L.P.;

- nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali mediante concessione edilizia semplice, le autorimesse sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella struttura edilizia di questo. Nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo, le autorimesse potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi, purché concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana, attrezzata a giardino, con riporto di terra dello spessore minimo di cm. 30, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati escluso quello di accesso.

- nei casi di intervento in edifici esistenti, sono consigliate tipologie di semplice fattura addossate all'edificio principale, laddove non sono utilizzabili i locali esistenti al piano terreno o seminterrato per ricavare autorimesse. Il tipo di copertura dei nuovi volumi sarà simile a quello dell'edificio principale;

- le autorimesse devono essere in muratura con l'esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme;

- nel caso di più di una autorimessa su di un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico, laddove consentito dalle norme di Piano;

- in tutte le aree a destinazione residenziale, di cui ai seguenti artt. 3.2.1.; 3.2.2.; 3.2.3.; 3.2.4.; 3.2.5.; 3.2.6.; 3.2.7., è consentita la nuova costruzione di autorimesse interrate, anche non pertinenziali ad un edificio principale e senza limiti di S.L.P., a condizione che l'intervento garantisca il decoro e l'inserimento ambientale delle aree esterne soprastanti e marginali.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione di fabbricati accessori, non destinati ad autorimesse, sono le seguenti:

- laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile laddove consentito, serre per gli orti di casa: la dimensione complessiva del fabbricato

contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 25,00 lordi per un'altezza all'intradosso non superiore a mt. 2,50; i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;

I parametri relativi alle distanze da osservare nella nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) di cui ai precedenti punti sono i seguenti:

- distanza minima dai confini nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- visuale libera minima non inferiore a mt. 3,00, oppure in aderenza all'edificio principale.

Non sono ammessi i fabbricati accessori che presentano forme e finiture in contrasto con i caratteri tipologici predominanti all'intorno.
Il Comune, dopo l'approvazione del Piano, potrà elaborare uno o più progetti standard da proporre come modelli di riferimento per l'esecuzione di dette opere.

d) Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti. Negli edifici a destinazione residenziale l'ampliamento può comportare la formazione di nuove unità immobiliari, in quanto situazione sempre ammessa dalle Norme del Piano. La tipologia dell'edificio (uni-bifamiliare o plurifamiliare) è quella che risulta prima dell'intervento.

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 nell'area di pertinenza e/o mediante l'accorpamento di volumi diversi quando l'intervento in questione non comporti modifiche all'esistente tessuto urbanistico. Per la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia (SE) è di norma necessario l'ottenimento di Concessione Edilizia Convenzionata, salvo diverse prescrizioni di Piano.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)

Sono gli interventi definiti al punto e) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.
Tali interventi sono sempre subordinati alla preventiva formazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed hanno l'obiettivo di qualificare l'impianto urbanistico esistente.

Gli interventi di dettaglio previsti nell'ambito della RU sono quelli descritti al Capo I precedente.

Art. 2.2.2. - Nuovo impianto (NI)

Sono gli interventi di cui al punto g) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.
Per quanto riguarda i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, laddove non specificato dal P.R.G. si rimanda agli articoli di cui al Capo I precedente.
Sono ammessi interventi di nuovo impianto a condizione che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi.

L'intervento di NI deve prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, e può comportare sia la modifica della destinazione d'uso in atto, in conformità alle prescrizioni di Piano, sia la sistemazione del suolo.

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

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

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.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire per singole parti di un medesimo immobile.
Ai fini dell'ampliamento previsto dal primo comma dell'art. 48 della L.R. n. 56/77, si precisa che l'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione o concessione edilizia per unità immobiliari non superiori a 700 mc., dovrà essere subordinata alle seguenti condizioni:
- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie o ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto;
- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- che non vengano eseguite opere edilizie, ad eccezione della manutenzione ordinaria (MO);
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Nei casi in cui non si verifichino tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre la concessione edilizia.

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

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

La modifica di destinazione d'uso non soggetta ad autorizzazione o concessione deve essere comunque subordinata a preventiva comunicazione al Comune.

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 del suolo o del sottosuolo (con l'eccezione dell'avvicendamento delle colture agrarie) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.
La modifica di destinazione è connaturata alla concessione 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 dagli artt. 48,

54 e 55 della L.R. n. 56/77, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.
Si richiamano comunque le disposizioni dell'articolo 25 della Legge 47/85.

Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo con eventuale rimozione di edifici o di parti di essi, di manufatti e comunque sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Comune (sentita la C. I. E.) in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
Sono comunque da osservare gli orientamenti di cui al Titolo IV del Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive è disciplinata dalle Leggi Regionali di settore.
L'Amministrazione Comunale, per le aree di ex-cava, può imporre il recupero ambientale ai proprietari dei terreni utilizzati, in specie se sussistono situazioni di potenziale dissesto idrogeologico o di inquinamento freatico zonale.

Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento

Fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo V del Regolamento Edilizio tipo (art. 43 e art. 52), si prevedono le seguenti specificazioni e integrazioni:
a) recinzioni:
- sono effettuabili tramite autorizzazione edilizia su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di interventi specificati dal Piano;
- le recinzioni, nelle zone urbanizzate o edificabili, devono avere altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano strada e piano di campagna, di cui mt. 1,00 costituito da zoccolo rivestito in pietra o altro materiale, e mt. 1,50 costituito da cancellata a giorno o da barriera in legno, o in rete metallica con paletti in ferro;
- nelle zone agricole sono ammesse recinzioni in legno o in altro materiale purché funzionali alle attività agricole e zootecniche; per colture orticole e floricole sono ammesse recinzioni in rete plastificata di colore verde per un'altezza massima di mt. 2,00;
- nelle aree a destinazione produttiva del settore secondario le recinzioni dovranno essere di tipo aperto lungo le strade e/o chiuso lungo gli altri confini; le recinzioni di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici o rete metallica su cordoli in c.l.s. a vista con altezza massima di mt. 1,00 ed avere un'altezza massima complessiva di mt. 2,50 e andranno schermate, all'interno della proprietà, mediante l'impiego di siepi sempreverdi; le recinzioni di tipo chiuso saranno in muratura intonacata e/o in pannelli in c.l.s. prefabbricati lisci e potranno avere un'altezza massima di mt. 2,50; le recinzioni di tipo chiuso, per aree di pertinenza del settore secondario, potranno essere realizzate anche a confine con aree a diversa destinazione d'uso;
- le recinzioni già esistenti possono essere soggette ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme in caso di rifacimento totale, nel caso di muri di recinzione in pietra, se di fattura tradizionale ed esistenti da oltre trenta anni, è ammesso il restauro conservativo;

- di norma tutte le recinzioni sopra illustrate dovranno essere dotate di una schermatura in siepe sempreverde, da porre all'interno della proprietà, tale da raggiungere l'altezza della recinzione medesima e, possibilmente, inglobarla;
- gli arretramenti minimi dal ciglio di strade pubbliche, d'uso pubblico o private sono quelli disposti dal "Nuovo Codice della Strada";
- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati gi dotati di recinzione, anche se difformi alle presenti Norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste quando ne costituisca un tratto minoritario, a condizione che il Piano non preveda disposizioni differenti nella cartografia di progetto;
- nel caso di accessi privati su strade pubbliche si dovrà prevedere un arretramento del cancello di mt. 5,00 dal ciglio stradale. L'istallazione di cancelli automatici, con dispositivo elettronico, può consentire il posizionamento dell'accesso lungo il filo della recinzione.

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistente nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. E' vietata la sostituzione dei medesimi con muri in calcestruzzo; è ammesso, invece, il loro rincalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile venga ricoperta da pietrame in modo da attribuire in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco;
- nel caso di nuova costruzione di muri controterra è fatto obbligo, in ogni zona di piano, di utilizzare muri in pietrame, o in calcestruzzo armato rivestito in pietra secondo la tradizione costruttiva del posto;
- per i muri di nuova costruzione si prescrive un'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di un'altezza massima di ml. 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno a 1/2 dell'altezza medesima. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e mantenute a cura del proprietario;
- i muri contro terra, necessari alla costruzione di rampe per l'accesso a locali interrati o seminterrati, potranno essere rivestiti in materiali consoni all'intorno architettonico esistente o in progetto.
- non sono consentiti muri di nuova formazione in funzione di semplici riempimenti di terreno finalizzati ad alterare l'assetto naturale dei luoghi, al di fuori delle attività produttive agricole; sono consentiti muri di contenimento a terra rinforzata di nuova formazione, anche in aree non agricole a condizione che la Commissione Edilizia Comunale ne verifichi in dettaglio la qualità esecutiva e di inserimento ambientale.

Deroghe all'altezza massima dei muri di nuova costruzione potranno essere autorizzate, in misura di un aumento fino a mt. 3,00 complessivi, solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni.

Le integrazioni soprariportate ai punti a) e b) potranno essere sostituite in seguito all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità

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

Le principali classi di uso del suolo stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi residenziali
- usi produttivi del settore secondario, artigianato di produzione e attività industriali
- usi terziari commerciali, artigianato di servizio, direzionali,
- usi turistici, per la cultura e il tempo libero, per la cura della salute
- usi agricoli

Ciascuna classe d'uso comporta specifiche destinazioni d'uso esposte negli articoli seguenti.

Laddove non specificatamente citate, si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della L.R. n. 56/77:
- artt. 21, 22 relativamente agli standards urbanistici;
- art. 25 relativamente alle attività agricole;
- art. 26 relativamente alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali e terziarie.

CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante concessione edilizia convenzionata o P.E.C., le aree da destinare a standards urbanistico potranno essere dismesse o rimanere private di uso pubblico su disposizione del Sindaco, sentita la C.U. del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
Le aree indicate per servizi dalla Legislazione nazionale e regionale vigente rappresentano una dotazione minima che può essere elevata a seconda delle particolari individuazioni, prescritte dal Piano, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di Concessioni Edilizie Convenzionate ex art. 49, comma 5, della L.R. n. 56/77.
L'intervento sulle aree a servizi pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti Istituzionalmente competenti.
E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscono la fruibilità pubblica.
Il Piano prevede aree a destinazione pubblica che possono generare volumetria a destinazione residenziale da trasferire su aree, anche non limitrofe, a specifica destinazione residenziale, che il Piano appositamente individua. Queste ultime possono ospitare l'incremento di cubatura generato da

trasferimento, solo a condizione che i terreni, destinati a pubbliche attrezzature, vengano ceduti gratuitamente al Comune.
In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.
In caso di realizzazione di autorimesse interrate, pubbliche o private o di altri servizi nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. In particolare, nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature. La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi pubblici, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il Comune.
Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico o viabilità, se in contrasto con le destinazioni di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi residenziali, produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura. Quest'ultima potrà anche essere allestita a verde di uso pubblico.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:
a) al servizio degli insediamenti residenziali;
- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e altre scuole) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt. 10,00; le distanze minime dalle strade, dai confini e tra i fabbricati dovranno essere stabilite in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/69, nonché ai sensi del D.L. n. 285 del 30-4-92, integrato con D.L. n. 360 del 10-9-93 e DPR n. 495 del 16-12-92 integrato con DPR n. 147 del 26-4-93;
- aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione (quali chioschi, locali di ristoro e simili), anche da parte di singoli privati, tramite convenzionamento più avanti specificato al presente articolo. Detti chioschi e locali di ristoro non dovranno superare, complessivamente, il rapporto di copertura di 1/20 dell'area di competenza e ml. 4,00 di altezza massima;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrate;
- in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione ***e le aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie,*** possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero, tramite concessione in diritto di superficie 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 e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione, il tutto secondo i disposti di Legge in vigore.

Nelle aree di cui sopra gli interventi ammissibili potranno essere attuati mediante autorizzazione o concessione semplice.
Nei Centri Sociali e di Aggregazione sono consentite tutte le attività che promuovono la partecipazione dei cittadini finalizzate al bene comune;

b) al servizio degli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del comma 1 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e ss. mm ed ii. non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto, per gli

interventi su lotti liberi in aree di cui alla lettera b) art. 26 L.R. 56/77 e ss.mm ed ii. la dotazione è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria interessata;

- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; per gli insediamenti esistenti, già dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
- Quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;

c) al servizio degli insediamenti direzionali, commerciali, terziari, per la cultura, il tempo libero e la cura della salute, e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 80% della superficie lorda del pavimento per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13, terzo comma, lettere e) e f) della L.R. 56/77 e ss. mm ed ii; nei casi di intervento di nuovo impianto di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) la dotazione minima è pari al 100% della superficie lorda del pavimento;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la dotazione è rapportata alla quota di superficie lorda di pavimento incrementata; nel caso di interventi di ampliamento che consentano il superamento di una S.L.P. complessiva di mq. 400, può essere richiesto, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, se già non disponibili o dismesse, in misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, esistente e prevista;
- la dotazione di aree per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 deve osservare gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al precedente primo punto e quelli previsti nel presente punto; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii, la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.
- le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
- le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici, salvo eccezioni contemplate esplicitamente dalle specifiche disposizioni delle presenti Norme
- ***Per quanto non evidenziato e/o in contrasto, valgono le prescrizioni di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77.***

Le opere ***a rete*** di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 alle lettere a), d), e), f), g), v), b), n), o), p), r), u), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, in accordo con la proprietà prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto di ulteriori prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia e finalizzate alla conservazione delle preesistenze ambientali.

La dotazione di standards urbanistici al servizio delle destinazioni commerciali è disciplinata anche dai disposti della L.R. n. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99.
Nel rispetto della normativa commerciale e ove non espressamente e diversamente previsto dalle prescrizioni specifiche di ogni singolo area normativa, l'Amministrazione Comunale può, in alternativa alla cessione gratuita o assoggettamento ad uso pubblico, procedere alla monetizzazione, anche parziale, di dette aeree (secondo i valori economici e le modalità che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa con apposito regolamento) nel seguente caso:

- aree che per localizzazione e valenza urbanistica non rivestono interesse ad essere acquisite, nonchè di scarsa dimensione (per una superficie, di norma, non superiore a 250 m^2). Per superfici superiori (nei limiti del 20% della superficie di cui al punto precedente) la monetizzazione è ammessa in via straordinaria previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore.

Le destinazioni specifiche di cui sopra possono essere variate in fase attuativa e nell'ambito dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico con le procedure previste dalla L. n. 1/78 e, laddove consentito, con le procedure dell'art. 17, ottavo comma della L.R. n. 56/77.

Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani

Sono le aree destinate o da destinare ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici o enti privati che gestiscono impianti di uso pubblico, eliporti, stazioni per autolinee.
Le aree individuate dal Piano sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da Leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
Per impianti che richiedono un volume (V) superiore ai 100 mc. l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq e il rapporto di copertura avrà come parametro massimo 0,33 mq/mq.
Le opere ***a rete*** di urbanizzazione primaria e indotta, di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77, possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate dal Piano, purché già di proprietà di Enti pubblici, o destinate a pubbliche attrezzature, o di entità non superiore a 50 mq. di superficie fondiaria ***in accordo con la proprietà***.
Le suddette opere prescindono dai valori assegnati dal Piano ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale esistenti o previsti.
Tutti gli interventi citati nel presente articolo sono soggetti a concessione gratuita. Nelle aree di cui al presente articolo sono assentibili interventi, a carico di privati, convenzionati con il Comune, purché finalizzati all'erogazione di servizi di pubblica utilità.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il Piano individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni, in sede di progetto tecnico esecutivo, motivate da specifiche esigenze tecniche senza che queste costituiscano variante al Piano, dette variazioni costituiranno variante al Piano allorquando interesseranno aree esterne alle specifiche fasce di rispetto individuate dalla cartografia. Nelle aree urbanizzate le variazioni consentite ai tracciati previsti dalla cartografia di progetto del Piano non potranno eccedere i mt. 3,00 senza costituire Variante al P.R.G.. Le modeste variazioni consentite possono aggiungere superficie a destinazione stradale pubblica, ma non sottrarla alle individuazioni planimetriche del Piano.
Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene l'occupazione del suolo, senza comportare variante al Piano.

Le opere di più rilevante importanza in materia di viabilità potranno essere oggetto di approfondimento all'interno di accordi di programma ai sensi dell'articolo 24 della L. n. 42/1990.
Le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada.
L'elenco delle strade comunali, approvato dal Comune, costituisce elemento normativo di riferimento per la determinazione di arretramenti e fili stradali.
Laddove non individuata in cartografia o nelle Norme afferenti alle specifiche aree di normativa, la fascia di rispetto è da intendersi riferita alla tabella intitolata "Classificazione D.L. 285/92", allegata alle presenti Norme, a partire dal segno grafico, riportato nelle planimetrie del Piano, che rappresenta il tracciato stradale.
Il Piano individua in cartografia le strade interpoderali esistenti nel territorio a destinazione agraria. Ulteriori tratti stradali interpoderali possono essere considerati esistenti, anche se non individuati nella cartografia del Piano a condizione che il loro tracciato sia univocamente e chiaramente descritto in documenti che ne comprovino l'esistenza. Le recinzioni in territorio a destinazione agricola potranno essere realizzate a distanza di almeno mt. 1,00 dal ciglio delle strade interpoderali esistenti.

Art. 3.1.4. - Aree destinate a pubblici servizi che generano volumetria residenziale da trasferire

Le aree di cui al presente articolo sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo le modalità di esproprio previste dalle Leggi Vigenti, al fine di realizzare attrezzature di interesse pubblico di cui al precedente art. 3.1.1.
In alternativa all'esproprio dette aree potranno essere cedute gratuitamente al Comune, previo utilizzo di capacità edificatoria da realizzarsi in altre aree a tale scopo individuate dal Piano.

Le aree di collocazione delle volumetrie da trasferire potranno automaticamente incrementare i rispettivi indici di utilizzazione fondiaria e parametri urbanistici senza obbligo di reperimento di ulteriori standards urbanistici.

Le attività private esistenti nelle aree a destinazione pubblica, di cui al presente articolo, sono soggette ai soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, adeguamento igienico -sanitario e alle norme per la prevenzione incendi, senza modifica delle destinazioni d'uso.

Ogni intervento finalizzato al trasferimento di quantità volumetriche con cessione di immobili al Comune, dovrà essere convenzionato preventivamente con la Pubblica Amministrazione al fine di:
- disciplinare la cessione gratuita al Comune delle aree di cui al presente articolo;
- definire le quantità volumetriche da trasferire, specificando univocamente l'ubicazione delle aree destinate ad ospitare dette quantità;
- stabilire la programmazione cronologica delle fasi di dismissione degli immobili al Comune.

Le aree di cui al presente articolo possono generare volumetria residenziale, in misura di 0,40 mc./mq. per ogni mq. di S.T. ceduto gratuitamente al Comune, alle seguenti condizioni:
a) l'area da cedere dovrà avere dimensione non inferiore a mq. 1.000, costituente appezzamento di terreni accorpati o limitrofi, o unico terreno;
b) l'area da cedere dovrà nel complesso avere almeno un accesso su strada pubblica o su terreni in proprietà comunale;

La volumetria generata potrà essere trasferita su altra area soltanto dopo l'avvenuta cessione gratuita al Comune.
La volumetria trasferita dovrà essere realizzata secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal piano per l'area normativa che riceve l'incremento volumetrico di cui alle presenti Norme.

Le presenti Norme contengono, in allegato, uno "Schema di Convenzione", riferito all'applicazione dei disposti di cui al presente articolo, avente valore orientativo.

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - Centro storico

Il Piano individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, il Centro Storico. ***Gli edifici di interesse storico da sottoporre ad interventi di RC1, così come rappresentati sulla Tav. 2Pa in scala 1:1.000, sono da intendersi normati ai sensi del quarto comma, lett. a) dell'art. 24 della L.R. 56/77.***
Il Piano prescrive la preventiva formazione di S.U.E., a cui demanda ogni previsione di dettaglio.

Il S.U.E. dovrà prevedere:
- la tutela dei complessi storico-artistici tramite interventi di qualificazione ambientale e urbana;
- le parti di tessuto edilizio da sottoporre a interventi di recupero, tendenti ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- una sufficiente dotazione di pubbliche attrezzature, dimensionate sulle previsioni di insediabilità di attività residenziali, commerciali e terziarie.

A tal fine il S.U.E. potrà articolare i seguenti parametri urbanistici:
- Indice Fondiario = pari all'esistente con incremento di volumetria del 20% ***tale incremento non dovrà riguardare gli edifici di categoria a) e b) così come indicati sulla Tav. 2Pa adottata con D.C. n. 23 del 25.05.2000, rettificata con D.C. n. 59 del 27.09.2000***;
- Standards Urbanistici = 18 mq. per ogni abitante teorico insediabile aggiuntivo;
gli insediamenti commerciali e terziari con S.L.P. inferiore a mq. 300 sono da considerare gi teoricamente dotati di standards urbanistici, anche nel caso di formazione di nuovi insediamenti per cambio di destinazione d'uso; 80% della S.L.P. per gli insediamenti commerciali e terziari, la cui S.L.P. è superiore a mq. 300. Le superfici per aree a servizi potranno essere recuperate in strutture multipiano, anche interrate o ubicate all'esterno del Centro Storico, in aree normative a destinazione residenziale, entro una fascia profonda mt. 200 dal limite del suo perimetro, a condizione che ne sia garantita agevole accessibilità.

In attesa dell'entrata in vigore del S.U.E., il Piano prescrive, per ogni singolo edificio, i tipi di intervento ammissibili, tramite planimetrie in scala 1: 1.000.
Le destinazioni d'uso proprie ammesse e in contrasto, in attesa dell'entrata in vigore del S.U.E., sono le seguenti:
- destinazioni d'uso proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature pubbliche private di interesse collettivo;
- destinazioni d'uso ammesse: le attività culturali, ricreative e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive; artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale se non nocivo o molesto;
- destinazioni d'uso in contrasto: artigianato di servizio o di produzione giudicato nocivo o molesto su parere del Sindaco sentita la C.E. e l'ufficio di igiene pubblica della U.S.L. competente; attività industriali.

Fino all'approvazione del S.U.E. sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso unicamente per realizzare nuove destinazioni classificate dal presente articolo come proprie e come ammesse.

Il perimetro del S.U.E. (P.P.E. o Piano di Recupero) può essere esteso all'intero territorio del Centro Storico o a parti di esso, così come evidenziate nelle planimetrie del P.R.G..

Il perimetro dei P. di R. di libera iniziativa può essere limitato a parti di tessuto edilizio costituite da una pluralità di organismi edilizi circondati da strade pubbliche.

In attesa dell'entrata in vigore del S.U.E. o del P. di R., possono essere assentiti, mediante semplice autorizzazione o concessione edilizia a seconda dei casi, gli interventi edilizi, individuati per ogni singolo edificio da apposita cartografia di Piano, secondo la seguente classificazione:

a) edifici di interesse storico da sottoporre ad interventi di Restauro Conservativo RC1 (art. 2.1.4);
b) edifici di interesse ambientale o documentario da sottoporre a interventi di Restauro e Risanamento Conservativo RC1 e RC2 (art. 2.1.4) e Ristrutturazione Edilizia di tipo A, RE1 (art. 2.1.5) limitata alle parti interne;
c) edifici di interesse documentario, in stato di degrado o abbandono, da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5) con la conservazione delle caratteristiche tipologiche originarie;
d) edifici di impianto antico, ma ristrutturati in modo improprio, da sottoporre a operazioni di riconduzione alle caratteristiche architettoniche originarie, tramite interventi di RE1;
e) edifici di formazione recente e privi di alcun pregio culturale, da sottoporre ad interventi di RE1;
f) manufatti, edifici o parti di edifici aventi caratteristiche di aggiunte deturpanti, da sottoporre a demolizione con trasferimento di volumetria negli edifici di cui alle classi c) e d).

Entrambe le tavole 2Pa Aree ed edifici del centro storico in scala 1:1.000 adottate l'una con D.C. n. 23 del 25.05.2000, rettificata con D.C. n. 59 del 27.09.2000 e l'altra adottata con D.C. n. 3 dell'08.01.2002 hanno valenza prescrittiva; più in particolare quella adottata con D.C. n. 23 del 25.05.2000 riveste tale valenza per tutte le indicazioni che essa contiene, mentre in quella adottata con D.C. n. 3 dell'08.01.2002 ha esclusiva valenza l'individuazione degli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/'39.

Art. 3.2.2. - Nuclei di antica formazione

1) Oggetto dell'area:
- parti del territorio urbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione urbana risalgono ad epoca anteriore al 1919, e dove si riscontrano in modo diffuso le caratteristiche tipiche dell'architettura locale avente valore documentario o ambientale. I nuclei di antica formazione sono sottoposti ad interventi di recupero funzionale;
- le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione dei Nuclei di antica formazione.
- il Piano individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, i Nuclei di Antica Formazione.

2) Destinazioni d'uso proprie, consentite, in contrasto:
- destinazioni d'uso proprie:
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.);

- destinazioni consentite se non nocive o moleste:
edifici rurali con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale;
i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, gli alberghi;

- destinazioni in contrasto:
stalle e allevamenti di animali di nuovo impianto, stalle esistenti giudicate incompatibili con le attività residenziali; l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a

condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e che non sia giudicato nocivo o molesto su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Autorità Sanitaria Competente.

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

Gli interventi di DR e RU sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al terzo comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i seguenti contenuti:
- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornici, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

I nuclei di antica formazione sono considerati zone di recupero agli effetti del primo comma dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.

In assenza dei Piani di Recupero, nei nuclei di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi prescritti da apposita cartografia di P.R.G., per ogni singolo edificio, intitolata "Aree ed edifici a carattere ambientale e documentario". Detta planimetria contiene una classificazione dei fabbricati esistenti in categorie diverse, ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. Le categorie individuate sono le seguenti:

A) Edifici di interesse ambientale e documentario:
Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1 senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.
Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento lisciato, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;

b) coperture in tegole di laterizio o coppi tradizionali; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (che non comportino interventi sull'orditura primaria e secondaria del tetto) è ammesso il mantenimento del tipo di copertura esistente;
l'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 35%;
gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale.

c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;

d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse esclusivamente persiane o antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.

e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;

f) le scale esterne avranno gradini in pietra o struttura in legno. Sono escluse le scale in ferro.

Nel caso in cui l'avente titolo a richiedere l'intervento dovesse adeguare l'immobile a funzioni residenziali che presuppongono maggior spazio e volumetria, allora potranno essere concessi interventi di RE1, RE2 con innalzamento massimo di mt. 1,00 della copertura esistente, riferito sia al colmo, sia alle gronde, a condizione che gli interventi siano eseguiti con materiali, tipologie e tecniche costruttive della tradizione locale ***acconsentendo al più adeguamenti tecnico-funzionali non superiori a 25 mq. limitatamente alle parti interne***, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
B) Edifici di interesse documentario adibiti ad usi agricoli:

Per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso di stalla o fienile. Nel caso in cui l'uso in atto o da mantenere risulti essere di fienile, magazzino o deposito, saranno ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2 e ristrutturazione edilizia esclusivamente interna.
In tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati da una verifica in corrispondenza ai seguenti elementi:
a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
b) copertura in tegole di laterizio tradizionale;
c) 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, con misure non superiori a cm. 60 x 60 e non saranno ammessi scuri o altri sistemi di chiusura.

Per tutti gli edifici, di cui alla presente categoria B), aventi caratteristiche strutturali, planovolumetriche e ubicazionali che ne consentano la trasformazione in casa di abitazione, potrà essere ammesso il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali, su parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia Comunale e dell'Autorità Sanitaria Competente, alle seguenti condizioni e prescrizioni attuative:
- Gli interventi ammessi sui fabbricati dovranno attenersi alle prescrizioni tipologiche descritte alle lettere a), b), c), d), e), f), della precedente categoria A);
- I tipi di intervento ammessi potranno essere MO, MS, RC1, RC2, RE limitata esclusivamente alle parti interne.

Nel caso in cui, per i fini di cui al comma precedente, l'avente titolo a richiedere l'intervento dovesse adeguare l'immobile con modifica di destinazione verso usi residenziali, impegnandosi a conservare restaurare o ripristinare la tipologia delle facciate secondo le tecniche ed i materiali originari, potranno essere concessi interventi di RE1, RE2, e AS con ampliamenti fino ad un massimo del 30% del volume esistente e con innalzamento massimo di mt. 1,00 della copertura esistente riferito sia al colmo sia alle gronde.
Il volume generato dall'innalzamento della copertura va computato all'interno della percentuale di ampliamento massimo consentito.

C) Edifici privi di interesse ambientale o già ristrutturati:
Valgono complessivamente le norme di cui alla categoria A) descritte alle lettere a), b), c), d), e), f); poiché, in generale, tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione non sempre rispettose delle caratteristiche tipologiche qualificanti dell'architettura tradizionale, gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti al recupero dei caratteri stilistici preesistenti.

D) Aggiunte deturpanti
Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'immagine dei luoghi. Ogni intervento su edifici, nella cui pertinenza esistono superfetazioni edilizie, è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse; per esse non potrà essere ammessa la ricostruzione.

E) Edifici in aree di recupero urbanistico ed edilizio (zone di recupero)
Sono gli edifici ubicati in parti di aree dei Nuclei di Antica Formazione, caratterizzate dalla presenza di particolari condizioni di degrado o di abbandono, per i quali è previsto il recupero attraverso un insieme organizzato di interventi edilizi, tendenti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente. Dette aree sono classificate quali "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi del Titolo quarto della Legge n. 457 del 05/08/1977.
Per le aree e gli immobili non ancora assoggettati a uno strumento di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali esistenti;
- interventi di ristrutturazione, limitata alle parti interne, di edifici con destinazione in atto a carattere produttivo, commerciale o agricolo.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione semplice (in relazione al tipo di intervento richiesto) per gli interventi così come indicati nella Planimetria in scala 1:1000.
- Piano di Recupero (P. di R.) ex L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per tutti gli interventi elencati al precedente punto 3). Per il P. di R. l'unità minima di intervento potrà essere costituita dalla cellula edilizia interessata, cioè dall'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del presente P.R.G..

5) Parametri:
- In assenza di P. di R. eventuali incrementi volumetrici o di superficie utile lorda sono assentibili secondo le prescrizioni di cui al precedente punto 3);
- con P. di R. la densità fondiaria è pari all'esistente con incrementi fino ad un massimo del 30% della superficie lorda utile esistente nei casi di intervento di tipo RE2, DR, AS.
Le nuove destinazioni commerciali e direzionali sono da dotare di standards di uso pubblico in misura dell'80% di S.L.P.
Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi che saranno disciplinati dalle norme del P. di R.. Le distanze minime tra pareti di edifici antistanti non potranno essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile. L'altezza massima consentita sarà pari all'altezza dell'edificio più alto esistente, tra quelli edificati anteriormente al 1919 e non successivamente sopraelevati, e ubicato all'interno del perimetro del P. di R..

6) Disposizioni particolari in assenza di P. di R.:
- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione a carattere privato;

- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo "ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica limitata alle parti interne degli edifici". Dovrà essere eseguito nell'osservanza delle norme di cui al punto 3), categoria A), precedente.
In relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada pubblica, la Commissione Igienico Edilizia, motivatamente, potrà imporre arretramenti o posizionamento alternativo dell'accesso, o negare l'accesso veicolare nel punto richiesto;
- sono ammessi parcheggi privati per incremento di residenti o di nuclei familiari;
- in merito alla dotazione di standards urbanistici per l'inserimento di nuove attività commerciali o direzionali in volumi esistenti, valgono le norme di cui all'art. 3.2.1. precedente.
- nelle corti private interne o di pertinenza dei fabbricati esistenti non sono ammesse nuove recinzioni, ad eccezione di quelle che ottengono il preventivo assenso scritto dei proprietari vicini limitrofi.

Art. 3.2.3. - Aree sature di conservazione ambientale

1) Oggetto dell'area:
Sono le aree edificate di più antico impianto, che hanno perso in tutto o in parte l'originaria funzione legata agli usi agricoli del territorio, mantenendo una immagine urbana meritevole di conservazione e che necessita di interventi di miglioramento funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli studi professionali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: stalle di nuovo impianto o le stalle esistenti giudicate incompatibili con le attività residenziali; l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati Accessori, NCa (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6) ***limitatamente alle disposizioni di cui al successivo p.to 6)***;

con le precauzioni di cui al punto 6) seguente;

4) Parametri:
- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale ampliamento volumetrico (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

* edifici uni-bifamiliari isolati = 20% del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 1,00 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 300; ***il recupero dei sottotetti deve avvenire nel rispetto della L.R. n. 21 del 06/08/1998 e della successiva Circolare Regionale del 25/01/1999 n. I/PET;***
* edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = 10% del volume (V) esistente, mediante progetto edilizio che comprenda l'intero edificio;
- ai fini del calcolo del volume (V) esistente, o della superficie lorda di pavimento, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non legittimamente realizzate o non concesse, ed inoltre non si computano tutte le parti esistenti ed in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente;
- RC = rapporto di copertura massimo 70%;
- H = altezza massima = pari all'esistente, sono ammesse le eccezioni prescritte nel presente comma;
- df = visuale libera minima: pari all'esistente; distanze inferiori sono ammesse per allineamento di cortina sul fronte della strada pubblica;
- standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente individuati; per le attività commerciali di nuovo insediamento e dimensione superiore a 1.200 mc. o 400mq. di S.L.P.,la dimensione minima di aree per standards è prescritta in misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, da reperire anche in aree urbane limitrofe o vicine, e distanti non più di 100 mt. dai confini dell'area di pertinenza dell'edificio;
- l'inserimento di attività commerciali e terziarie al piano terreno degli edifici è sempre consentito, fermo restando che i piani interrati possono essere utilizzati per ogni destinazione propria o tollerata, eccetto che per la residenza;
- l'inserimento di autorimesse all'interno del corpo di fabbrica principale, sia per creare nuovi parcheggi privati, sia per liberare le corti interne degli edifici da bassi fabbricati o da edifici aggiunti in epoche recenti, genera volumetria aggiuntiva, pari a quella delle autorimesse, rispetto ai parametri fissati dal presente articolo; i locali adibiti ad autorimesse che hanno generato volumetria aggiuntiva non potranno subire cambiamento di destinazione d'uso in futuro;
- in relazione ai punti di accesso con immissione di veicoli su strade pubbliche, la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di nuovi accessi veicolari.
- sono ammessi gli incrementi volumetrici di cui ai commi precedenti anche se generano nuove unità immobiliari. In tal caso la condizione di casa uni-bifamiliare o plurifamiliare va riferita all'immobile prima della richiesta di intervento.
- l'inserimento di nuove autorimesse o edifici accessori fuori terra va compreso nel calcolo della volumetria ammissibile.

5) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione edilizia semplice, nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per gli interventi di MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, NCa, MD, laddove consentiti e con le precauzioni di cui al seguente punto 6);
- P. di R. o P.E.C. di libera iniziativa per gli interventi di DR ***limitatamente alle disposizioni di cui al successivo punto 6)***.

5) Precauzioni di intervento:

A) - interventi su parti esterne di edifici esistenti:
*mantenimento della tipologia originaria di edifici realizzati, o completamente ristrutturati, prima del 1940. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.

Laddove siano consentiti interventi di AS, NCa, MD, DR, si dovrà porre particolare cura nell'uso dei materiali costruttivi e nell'uso di tipologie edilizie tali da assicurare una felice integrazione di immagine tra parti nuove dell'edificio e parti originarie, e tra l'edificio stesso e il contesto edificato;
*ricostruzione dei caratteri architettonici d'epoca presenti all'intorno per quegli edifici costruiti ex novo o completamente ristrutturati dopo il 1940, nel caso in cui fossero richiesti interventi di AS, DR. Laddove i parametri urbanistici ed edilizi lo consentano, in aggiunta al limite di ampliamento volumetrico del 10% o del 20%, ma nel rispetto del massimo indice di saturazione, saranno consentiti trasferimenti di volumetria, all'interno delle aree normative di cui al presente articolo, da trascrivere sui registri immobiliari. Le volumetrie da eliminare per trasferimento saranno quelle edificate dopo il 1940, ubicate, di preferenza, all'interno di cortili o di ambiti edilizi eccessivamente saturi e gi dotati di autorimesse e parcheggi privati secondo i limiti fissati dalla L. 122/1989. Le quantità così trasferite non potranno più essere ripristinate, nei luoghi di partenza, con richieste di ampliamenti edilizi. Le volumetrie da aggiungere per trasferimento potranno essere assentite solo se saranno inserite in organici e complessivi progetti edilizi, riguardanti l'intero immobile, aventi il fine di assicurare una integrazione tipologica e formale dell'intero edificio nel contesto edificato d'epoca esistente all'intorno;
*è sempre consentito il recupero dei sottotetti, anche allo scopo di recuperare locali destinati ad uso residenziale. Laddove necessarie operazioni di modificazioni della forma e della tipologia dei manti di copertura esistenti, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione o di rifacimento dei tetti, nei limiti consentiti dalle presenti norme, soltanto se conformi a tipologie della tradizione locale o a tipologie d'epoca esistenti nell'intorno edificato.

B) - interventi su parti interne di edifici esistenti:
*nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti gi esistenti è sempre ammesso. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;

C) - interventi nelle aree di pertinenza di edifici esistenti:
*all'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti, valutate in eccedenza rispetto al limite di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume residenziale per i parcheggi privati. Il recupero delle parti demolite è ammesso, così come prescritto al precedente punto 4) e con le precauzioni di intervento di cui al presente punto 6);
*gli interventi, che prevedano la eliminazione di bassi fabbricati recenti o delle superfetazioni edilizie deturpanti esistenti all'interno delle aree di pertinenza di edifici, devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di una immagine coerente ai caratteri ambientali originari esistenti nell'intorno edificato;
*è sempre ammesso l'interramento di autorimesse negli spazi di pertinenza di edifici privati, al fine di favorire l'eliminazione di manufatti esistenti, considerati superfetazioni di epoca recente o parti incongrue rispetto al disegno originario dell'immobile, e al fine di dotare, laddove prescritto dalle presenti norme di attuazione, di standards urbanistici la formazione di nuove destinazioni a carattere commerciale o terziario. In tal caso sarà prevista una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica;

Si specifica che le volumetrie da trasferire devono originarsi necessariamente da effettive consistenze edificate.

Art. 3.2.4. - Aree sature

1) Oggetto dell'area:
Sono le aree edificate di impianto recente o meno recente, che hanno subito interventi di edilizia di tipo semiintensivo, a volte non integrati nel tessuto edilizio preesistente o nell'immagine ambientale dei luoghi. Il Piano prevede interventi di mantenimento della consistenza dei fabbricati e delle urbanizzazioni.
2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli studi professionali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle 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 che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati Accessori, NCa (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);
- Sostituzione Edilizia, SE (art. 2.1.8).

4) Parametri:
- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
* edifici uni-bifamiliari isolati = ***20%*** del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 1,00 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 300;
* edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = ***10%*** del Volume esistente, con progetto esteso all'intero fabbricato;

- ai fini del calcolo del volume esistente, o della superficie lorda utile, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non legittimamente realizzate o non concesse;

- RC: rapporto di copertura massimo = 40%;

- H: altezza massima = pari all'esistente per gli edifici superiori a tre piani fuori terra;

- df: visuale libera minima = quella esistente o norme del codice civile;

- standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente indicati;

- sono sempre consentite attività commerciali e terziarie nei locali seminterrati, a piano terreno, al primo piano degli edifici. Le attività terziarie non eccedenti i mq 400 di S.L.P. sono consentite anche nei piani superiori al primo. Le attività non residenziali di dimensione superiore, per Unità Locale, a mq. 400 di S.L.P. dovranno, per insediarsi in volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso, reperire standards urbanistici in misura dell'80% della S.L.P.. In caso di ampliamento di attività esistenti, sarà dovuto il reperimento di aree per standards urbanistici nella misura dell'80% della S.L.P. eccedente i mq. 400 di S.L.P. calcolata su tutta l'Unità Locale;

- il reperimento di aree per pubblici servizi (standards urbanistici) può avvenire nel sottosuolo, sul piano di campagna o in strutture multipiano, anche private se convenzionate con il Comune, ubicate nell'area di pertinenza dell'Unità Locale a cui sono collegate, o ubicate in area limitrofa o vicina, e distante non più di 100mt. dai confini dell'area di pertinenza in questione;

- l'inserimento di autorimesse private nel piano terreno dell'edificio principale esistente genera volumetria aggiuntiva, pari a quella delle autorimesse, rispetto ai parametri fissati dal presente articolo;

- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

- per gli interventi di ampliamento con sopraelevazione sono ammessi allineamenti di facciata su strade pubbliche, nel rispetto dell'altezza massima consentita dalle presenti norme.

5) Modalità di intervento:
- Autorizzazione o Concessione Edilizia semplice, a seconda dei casi, per ogni tipo di intervento ammesso;
- Concessione Edilizia Convenzionata per interventi di DR e SE.
- Piano Esecutivo Convenzionato per interventi di RU che riguardano complessi immobiliari con volumetria superiore a mc. 4.000.

Art. 3.2.5. - Aree di riqualificazione edilizia ed ambientale

1) Oggetto dell'area:
- parti del territorio urbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione presentano, seppur in modo episodico, caratteristiche tipiche dell'architettura aulica o signorile, o elementi di pregio ambientale dovuti alla presenza di parchi e giardini. Dette aree sono sottoposte a interventi di recupero e conservazione;

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle 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 che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);

- Gli interventi di RU sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo;
- nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al terzo comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i contenuti dell'art. 2.1.1.;
- nelle aree di pertinenza di edifici adibiti ad usi residenziali, è ammessa la nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) come specificato alla lettera c) dell'art. 2.1.7. e con l'utilizzo dei materiali di costruzione e rivestimenti aventi caratteristiche omogenee a quelli dell'intorno edificato.

4) Modalità di intervento:
- Autorizzazione o Concessione, secondo i disposti della L. 457/78, L.R. n. 56/77 e L. 94/82, per i tipi di intervento MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, MD;
- Concessione per interventi di NCa, finalizzati a realizzare autorimesse asservite alle unità immobiliari residenziali presenti o previste nell'area;
- P.E.C. o P. di R. per gli interventi di RU;

5) Parametri:
- la densità fondiaria è pari all'esistente, con indice massimo di saturazione di 1,0 mc/mq. Gli edifici esistenti, se costituiscono una densità fondiaria inferiore all'indice massimo di saturazione, possono essere ampliati per percentuali, da assentire una sola volta, pari al 10% della superficie lorda utile esistente, purchè detto ampliamento non faccia oltrepassare l'indice massimo di saturazione.
- RC : rapporto di copertura massima pari al 50%; o pari all'esistente se superiore al 50%;
- H : altezza massima pari a 10,00;
in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- df: visuale libera minima = 10,00 ml. per gli interventi di AS

6) Prescrizioni particolari:
- è consentita l'eliminazione di volumetrie accessorie, esistenti nell'area di pertinenza, ed il loro accorpamento all'edificio principale, anche in aggiunta alle percentuali di ampliamento consentite e nel rispetto dell'indice massimo di saturazione, a condizione che venga allestito a verde privato o giardino lo spazio libero ricavato. Quest'ultimo non potrà più ospitare edifici accessori o manufatti;
- nel caso in cui l'edificio principale fosse gi dotato di autorimesse private, nella misura minima, le volumetrie esistenti accessorie in eccedenza e ubicate nell'area di pertinenza, e non funzionalmente accorpate all'edificio principale, potranno generare volumetria teorica, da trasferire in altra area, mediante interventi di demolizione senza ricostruzione. Gli spazi liberi così ricavati non potranno più ospitare edifici accessori o manufatti;

- le volumetrie teoriche trasferibili dovranno essere accorpate su edifici esistenti, normati secondo i disposti del presente articolo, in aggiunta alle percentuali di ampliamento assentibili, sempre nel rispetto dell'indice massimo di saturazione ***a condizione che non costituiscano incremento della capacità insediativa.***

Si specifica che le volumetrie da trasferire devono originarsi necessariamente da effettive consistenze edificate.

Art. 3.2.6. - Aree sature a bassa densità

1) Oggetto dell'area:
- Parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti edificati costituenti un tessuto edilizio esteso per lo più di recente formazione; 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 di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali, edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto:
stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri per animali laddove giudicati incompatibili con le attività residenziali; l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo.

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati Accessori, NCa (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);
- Sostituzione Edilizia, SE (art. 2.1.8).
- gli edifici che il Piano individua cartograficamente e classifica di "valore ambientale" sono soggetti solo ad interventi di MO, MS, RC1, RC2.

4) Parametri:
- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

* edifici uni-bifamiliari isolati = ***20%*** del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 1,00 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 300, anche con la creazione di unità immobiliari aggiuntive;
* edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = 10% del volume (V) esistente;
- ai fini del calcolo del volume (V) esistente, o della superficie lorda utile, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non rilasciate legittimamente o non concesse, ed inoltre non si computano tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi attinenti alla necessità, nel pubblico interesse, di assicurare decoro all'ambiente e al paesaggio;
- RC : rapporto di copertura massima = 40%
- H: altezza massima = 10,00 ml. per gli edifici fino a tre piani; pari all'esistente per gli edifici superiori a tre piani fuori terra;
- df : visuale libera minima = 10,00 ml. per gli interventi di RU;
- arretramenti se topograficamente individuati;
- standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente indicati; per le attività commerciali di nuovo insediamento e dimensione superiore a 700 mc. di volume, la dotazione minima di aree per standards è prescritta in misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, da reperire anche in aree urbane limitrofe o vicine, e distanti non più di 100 ml. dai confini dell'area di pertinenza dell'edificio;
- 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 carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- in relazione ai punti di accesso con immissione di veicoli su strade pubbliche, la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto.

5) Modalità di intervento:
- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e L.R. n. 56/77 e s.m.i. per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice Legge 10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.
- concessione convenzionata per interventi di SE e RU;

6) Prescrizioni particolari:
- è consentita l'eliminazione di volumetrie accessorie, esistenti nell'area di pertinenza, ed il loro accorpamento all'edificio principale, anche in aggiunta alle percentuali di ampliamento consentite, a condizione che venga allestito a verde privato o giardino lo spazio libero ricavato. Quest'ultimo non potrà più ospitare edifici accessori o manufatti;
- nel caso in cui l'edificio principale fosse gi dotato di autorimesse private, nella misura minima, le volumetrie esistenti accessorie in eccedenza e ubicate nell'area di pertinenza, e non funzionalmente accorpate all'edificio principale, potranno generare volumetria teorica, da trasferire in altra area a destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione senza ricostruzione. Gli spazi liberi così ricavati non potranno più ospitare edifici accessori o manufatti;
- le volumetrie teoriche trasferibili dovranno essere accorpate su edifici esistenti, normati secondo i disposti del presente articolo, in aggiunta alle percentuali di ampliamento assentibili, sempre nel rispetto dei parametri di RC e H.
- ***le volumetrie teoriche trasferibili dovranno consistere in destinazioni accessorie agli usi residenziali, con l'esclusione di volumetrie che possano generare capacità insediativa aggiuntiva. pertanto ogni volumetria, oggetto di trasferimento di cubatura, potrà essere destinata soltanto ad usi che non generano nuova capacità insediativa.***

Si specifica che le volumetrie da trasferire devono originarsi necessariamente da effettive consistenze edificate.

Art. 3.2.7. - Nuclei isolati in territorio extraurbano

1) Oggetto dell'area:
- edifici o insiemi di edifici a prevalente destinazione residenziale ubicati ai margini delle aree urbanizzate o in territori non completamente dotati di infrastrutture; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi di recupero delle volumetrie esistenti sottoutilizzate o abbandonate.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali, edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente 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 che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo.

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati Accessori, NCa (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Sostituzione Edilizia, SE (art. 2.1.8);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6).

4) Parametri:
- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
* edifici uni-bifamiliari isolati = 20% del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità immobiliare anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 1,00 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 300;
* edifici plurifamiliari = 5% del volume esistente;
- RC : rapporto di copertura massimo = 30%;
- H : altezza massima = 7,00 mt;
- df : visuale libera minima = 10,00 mt per interventi di RU;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

- gli edifici o parte di edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, non utilizzati a fini residenziali, potranno essere recuperati alla destinazione residenziale, anche se l'intervento comporta la formazione di nuove unità immobiliari;
- in relazione ai punti di accesso su strade pubbliche la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto.

5) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione edilizia, a seconda dei casi secondo le norme di Legge, per tutti gli interventi ammessi.

Art. 3.2.8. - Aree per l'Edilizia Economica e Popolare

1) Oggetto dell'area:
- il Piano individua cartograficamente le aree da destinare a PEEP, o a S.U.E. con obbligo di reperimento di quote residenziali da destinare a Edilizia Economica e Popolare, ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 56/77;

2) Destinazione d'uso proprie, ammesse:
- destinazioni d'uso proprie:
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali;

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7); laddove sono già presenti edifici;
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale NCr (art. 2.1.8);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza NCa (2.1.8).

4) Parametri:
- IT massimo di 1,5 mc/mq, o secondo le prescrizioni del S.U.E.;
- ***indice di densità fondiaria massima (IF): mc/mq 2,15***
- ***numero massimo di piani fuori terra: 4 (quattro)***
- ***altezza massima fuori terra (H): 13,00 mt.***
- ***rapporto di copertura massima (RC): 50%***

5) Modalità di intervento
- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi e nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per gli interventi consentiti sui fabbricati esistenti;
- preventiva formazione di S.U.E. nei casi di nuova costruzione;
- sono consentiti interventi di edilizia residenziale di tipo convenzionato, da prevedersi nella misura minima del 70% della volumetria realizzabile, a condizione che i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, decidano la realizzazione diretta. In tal caso il comune, nella deliberazione di adozione del S.U.E., potrà modificare automaticamente l'Area P.E.E.P. in area a P.E.C. con quota del 30% a regime privato e quota del 70% a regime convenzionato. In tal caso lo Schema di Convenzione

dovrà indicare le quote a regime convenzionato a realizzazione diretta, ovvero le modalità di trasferimento al Comune della corrispondente superficie fondiaria che potrà essere assegnata ad operatori aventi titolo ad intervenire in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

Art. 3.2.9. - Aree di completamento a bassa densità

1) Oggetto dell'area:
- aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni, non ancora edificate, o quasi prive di manufatti esistenti, e inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi. Il P.R.G. si pone l'obiettivo di utilizzare le aree di completamento per l'edificazione residenziale, al fine di ricucire il tessuto urbano marginale e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:
- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, 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:
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) artt. 2.1.7. e 2.2.2.;
- Ristrutturazione Edilizia di tipo B, RE2 (art. 2.1.5), Ampliamento o ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7), Sostituzione Edilizia SE (art. 2.1.8), laddove sono gi presenti edifici;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.7.

4) Modalità di intervento:
- concessione semplice o convenzionata Legge 10/77 att. 3 e 7 per gli interventi mediante progetto edilizio semplice;
- autorizzazione o concessione semplice, a seconda del tipo di intervento, per operazioni edilizie da realizzare su edifici secondo le norme del Piano;
- concessione edilizia convenzionata laddove graficamente indicato dal Piano.

5) Parametri:
- IF: indice di densità fondiaria massima = 0,6 mc/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 9,00 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda);
- RC: rapporto di copertura massima = 30%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt. o secondo le indicazioni planimetriche del P.R.G.C.;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml. o pari all'altezza maggiore, se superiore a mt. 10,00, tra i due edifici prospettanti
- parcheggi privati esterni alla recinzione, dovuti per interventi superiori a 800 mc di volume : 4 mq. ogni 90mc. di costruzione, salvo che le aree siano individuate sulle planimetrie del P.R.G.C..

6) Prescrizioni particolari:
- qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di progetto edilizio e di convenzionamento si potranno apportare modifiche di ubicazione, su parere favorevole della C.I.E., fermo restando che dette aree non potranno essere monetizzate, né potranno essere ridotte rispetto alla quantità complessivamente individuata.

Art. 3.2.10. - Aree di completamento

1) Oggetto dell'area:

- aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, non ancora edificate e inserite all'interno del perimetro del Centro Abitato o di aree del territorio già sufficientemente urbanizzate. Il P.R.G. destina le aree di completamento all'edificazione residenziale, al fine di compattare il tessuto urbano e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:
- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, giardini e parchi, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, 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:
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) artt. 2.1.7. e 2.2.2.;
- Ristrutturazione Edilizia di tipo B RE2 (art. 2.1.5), Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7), laddove sono gi presenti edifici;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.7.

4) Modalità di intervento:
- concessione semplice o convenzionata Legge 10/77 att. 3 e 7 per gli interventi mediante progetto edilizio semplice;
- autorizzazione o concessione semplice, a seconda del tipo di intervento, per operazioni edilizie da realizzare su edifici secondo le norme del Piano;
- concessione edilizia convenzionata laddove graficamente indicato dal Piano.

5) Parametri:
- IF: indice di densità fondiaria massima = 0,8 mc/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 10,00 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda);
- RC: rapporto di copertura massima = 40%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt. o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml., o inferiore, o a confine, mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- parcheggi privati interni alla recinzione: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume a destinazione residenziale;
- parcheggi privati esterni alla recinzione per edifici con volumetria superiore a 800 mc: 4 mq. ogni 90 mc. di costruzione, soltanto per quelle aree che il P.R.G. non sottopone a convenzionamento.

6) Prescrizioni particolari:
- qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di progetto edilizio e di convenzionamento si potranno apportare modifiche di ubicazione, su parere favorevole della C.I.E., fermo restando che dette aree non potranno essere monetizzate, né potranno essere ridotte rispetto alla quantità di uso pubblico complessivamente individuata;

- in tutte le aree, di cui al presente articolo, è consentito ubicare al piano terreno e in sottosuolo aree da destinare a parcheggi ad uso pubblico al servizio di destinazioni residenziali, commerciali e terziarie, comprese nell'edificio da realizzare o esistenti nell'intorno urbano ad una distanza non superiore a mt. 100 dal perimetro.

- in tutte le aree, di cui al presente articolo, potranno essere reperite aree di uso pubblico, in aggiunta a quelle già individuate dal Piano e nel rispetto dei parametri prescritti, e dovranno essere asservite alle destinazioni limitrofe o viciniori con atto da trascrivere nei registri immobiliari;

- il piano terreno e il primo piano (primo e secondo piano fuori terra) di tutti gli edifici, di cui al presente articolo, potranno ospitare destinazioni non residenziali considerate proprie o ammesse;

Art. 3.2.11. - Aree di nuovo impianto o di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

1) Oggetto dell'area:
- parti di territorio urbano non ancora edificate, residuali, o occupate da edificazioni estensive in stato di abbandono. Il Piano ne prevede l'utilizzo con destinazione prevalentemente residenziale, al fine di rivitalizzare parti di città in cui sono necessarie operazioni di riordino, ricomposizione urbana e dotazioni di pubbliche attrezzature.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, laboratori di casa, giardini e parchi, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (se inserito al piano terra), gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo nè 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:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Residenziale e di fabbricati accessori per la residenza, NCr e NCa (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6).

4) Modalità di intervento:
- concessione edilizia semplice per gli interventi di RC e di RE1 su edifici esistenti, anche senza convenzione o P.E.C.;

- concessione edilizia convenzionata, per tutti i tipi di intervento prescritti, laddove individuata cartograficamente dal Piano;
- preventiva formazione di P.E.C., laddove individuata cartograficamente dal Piano;

5) Parametri:
- IT: indice di densità territoriale massimo = 1,2 mc/mq.;
- IF: indice di densità fondiaria massima = 2,00 mc/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 11,00 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 3;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- dc: distanza minima dai confini del P.E.C. = 6,00ml.;
- aree a standards urbanistici = 20 mq/ab., considerando un abitante/vano ogni 100 mc. di volume da realizzare. Laddove il Piano individua in planimetria quantità maggiori di aree pubbliche, si potranno apportare, in sede di S.U.E., variazioni di ubicazione, ma non di quantità.
- df: visuale libera minima = ***11,00*** ml***, da elevare fino a 13,00 ml nel caso fossero applicati i trasferimenti di cubatura;*** sono consentite distanze inferiori solo nel caso di allineamenti di cortina, con edifici esistenti, su strada pubblica;
- altri parametri saranno definiti in sede di S.U.E..

* Per la aree sottoposte a S.U.E. è consentito il trasferimento di cubatura, in aggiunta alle volumetrie prescritte dal presente articolo, proveniente da altre aree normative di cui agli artt. 3.1.4., 3.2.3., fino al raggiungimento di un IF massimo di 2,6 mc/mq e di un IT di 1,8 mc/mq, in tali casi sarà consentito arrivare sino a 4 piani fuori terra e a mt. 13 di H;

Art. 3.2.12. - Aree di nuovo impianto residenziale

1) Oggetto dell'area:
- parti di territorio, prevalentemente poste a margine del Centro Abitato, non ancora edificate. Il Piano ne prevede l'utilizzo con destinazione residenziale, al fine di completare l'urbanizzazione in zone idonee all'edificazione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, laboratori di casa, giardini, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (se inserito al piano terra), gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, 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, le attività ricettive con vincolo alberghiero;

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Residenziale e di fabbricati accessori per la residenza, NCr e NCa (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6).

4) Modalità di intervento:
- concessione edilizia semplice, per gli interventi di RE1 su edifici esistenti, anche senza S.U.E.;
- preventiva formazione di S.U.E., laddove individuata cartograficamente dal Piano, per tutti i tipi di intervento;
- concessione edilizia convenzionata, laddove individuata cartograficamente dal Piano, per tutti i tipi di intervento.

5) Parametri per le aree sottoposte a S.U.E.:
- IT: indice di densità territoriale massimo = 0,8 mc/mq.;
- IF: indice di densità fondiaria massima = 1,2 mc/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 11,00 mt;
- RC: rapporto di copertura massima = 40%;
- dc: distanza minima dai confini DEL P.E.C. = 5,00 mt.;
- aree a standards urbanistici = 30 mq/ab., laddove il Piano non individui aree per pubblici servizi. In caso contrario è sufficiente la previsione di standards individuata dal Piano;
- altri parametri saranno definiti in sede di S.U.E..
- df: secondo le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

* Prescrizioni particolari : le volumetrie prescritte dal presente comma potranno essere incrementate, fino al raggiungimento di un IT massimo di 1,2 mc/mq e di un IF di 1,6 mc/mq, per trasferimento di quantità volumetriche teoriche provenienti dalle aree di cui all'art. 3.1.4. precedente, secondo le modalità prescritte dal Piano;

Art. 3.2.13. - Norme particolari per le aree residenziali

A) Edifici, esistenti nelle aree normative a destinazione residenziale, adibiti ad usi produttivi artigianali, industriali e agricoli:
- gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G., sono confermati nella loro ubicazione e destinazione anche se non specificamente individuati nelle planimetrie del Piano. Per detti edifici produttivi sono assentibili interventi di:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);

dopo aver accertato la non nocività delle attività in atto. Nel caso in cui sia richiesto l'intervento di mutamento di destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1) verso usi residenziali, allora sono da applicarsi le norme specifiche previste per l'area oggetto dell'intervento.
B) Concessioni edilizie gi rilasciate ed edifici in costruzione:
- gli interventi edilizi regolarmente concessi fino alla data di adozione del presente Piano, e non ancora ultimati, possono essere portati a termine, eventualmente con proroga o rinnovazione della Concessione Edilizia. In questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del Progetto originario gi assentito.

CAPO III - USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Art. 3.3.1. - Aree con impianti esistenti

1) Oggetto dell'area:
- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. Per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi produttivi, il tutto condizionato alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutela dall'inquinamento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
- destinazioni proprie, estese su non meno del 66% della S.L.P.:
impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive e moleste; uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione; spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi e collegati alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate;
- destinazioni ammesse, estese su non più del 34% della S.L.P.:
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.
- destinazioni in contrasto:
le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dall'Autorità Sanitaria Competente, poichè comportano emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti;

3) Tipi di intervento ammessi:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
con ampliamento e sopraelevazione.
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);
connaturata alla ristrutturazione edilizia.
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Produttiva NCp (art. 2.1.7)
- Nuova Costruzione di abitazione per il titolare o per il custode, o per chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione Legge n. 457/78, art. 48 e L. R. n. 56/77 per gli interventi del tipo MS e Demolizione senza ricostruzione;
- concessione semplice L. n. 10/77 art. 3, per ogni altro tipo di intervento ammesso;
- P.E.C. o S.U.E. in caso di interventi che prevedano frazionamenti con formazione di nuove Unità Locali;

5) Parametri:
- H: altezza massima fuori terra = 11,50 mt, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- RC: rapporto di copertura massima = 60% di SF;

- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml., in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 ml. con trascrizione dell'atto;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano;
- standards urbanistici da reperire all'esterno della recinzione:
per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:
* la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
* per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 20% della superficie fondiaria;
* le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
* quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;
Per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto di quanto previsto dal comma 2 lettera c) dell'articolo 3.1.1. delle presenti norme;
* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;
* la unità abitativa ammessa potrà essere costruita solo nel caso di unità locale la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq.; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 110 mq.; è ammessa la realizzazione di un solo alloggio, per il titolare o per il custode; per unità locali, la cui S.L.P. supera i mq. 2.000, è ammessa la realizzazione di due alloggi;
* per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, e non asserviti all'impianto produttivo, valgono le norme dettate per gli edifici in tessuto saturo di cui all'art. 3.2.4.;
* recinzioni:
le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e potranno essere di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00.
- df: secondo le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

Art. 3.3.2. - Aree di nuovo impianto

1) Oggetto dell'area:
- parti del territorio comunale non ancora edificate ma gi caratterizzate nel loro intorno dalla presenza di insediamenti produttivi o da particolare idoneità all'insediabilità di attività artigianali e industriali. Il Piano ne prevede l'utilizzo, con destinazione industriale e artigianale, al fine di favorire la corretta ubicazione degli impianti in zone a specifica vocazione produttiva del settore secondario.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie, estese su non meno del 80% della S.L.P.:
impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti; uffici collegati alle attività in previsione, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione; spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate;
- destinazioni ammesse, estese su non più del 20% della S.L.P.:
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.
- destinazioni in contrasto:
le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie e quelle dichiarate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Produttiva NCp (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6).

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione o semplice concessione edilizia, a seconda dei casi nel rispetto delle norme di Legge, per tutti i tipi di intervento in aree di ST non superiori a mq. 5.000;
- concessione edilizia convenzionata o P.E.C., laddove graficamente indicato dal Piano, per gli interventi di NCp, AS, MD superiore a 700 mc., RU;
- P.E.C. o S.U.E., nel caso in cui gli interventi di AS, MD superiore a 700mc., NCp e RU interessino aree di ST superiore a mq. 5.000, o comportino, in qualsiasi area normata secondo i disposti del presente articolo, il frazionamento della proprietà e la creazione di più Unità Locali.

5) Parametri:
- H: altezza massima degli edifici = 11,50 mt, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- RC: rapporto di copertura massima = 50% di SF;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml., in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine;

- ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano;
- standards urbanistici:
per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:
* la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 20% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
* le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
* quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;
Per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto di quanto previsto dal comma 2 lettera c) dell'articolo 3.1.1. delle presenti norme;
* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;

- l'unità abitativa ammessa potrà essere costruita solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq.; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 110 mq.; è ammessa una sola abitazione per unità Locale la cui S.L.P. destinata alla produzione misuri da 400 a 2000 mq, per S.L.P. superiori a mq. 2000 sono ammesse due abitazioni, da destinare al titolare e agli addetti alle attività;

- recinzioni:
le recinzioni dovranno essere di tipo aperto o permeabile sul fronte verso strada, e potranno essere di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00, anche in caso di cancelli con dispositivo elettronico per comando a distanza. Le aree per parcheggi di uso pubblico dovranno essere ubicate all'esterno della recinzione.
- df: secondo le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

Art. 3.3.3. - Aree produttive miste

1) Oggetto dell'area:
- parti del territorio comunale, in cui sono presenti o sono ubicabili impianti produttivi a destinazione artigianale, residenziale e terziaria, per i quali è concepibile una interrelazione funzionale, dovuta alla particolare collocazione nel contesto urbano.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
- destinazioni proprie:
impianti per attività artigianali, non nocive né moleste; uffici collegati alle attività artigianali, attrezzature e servizi sociali per addetti alla produzione, commercio al dettaglio, esercizi pubblici, ristoranti, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici; attività culturali, ricreative e per lo spettacolo; ricettività, con vincolo alberghiero, per impianti quali motel, locande, alberghi-residence a gestione unitaria, unità abitative dei titolari e degli addetti alle attività; impianti e fabbricati per attività floricole;

- destinazioni ammesse:
commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, residenze esistenti alla data di adozione del Piano;
- destinazioni di contrasto:
le attività produttive artigianali esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Autorità Sanitaria Competente;

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva NCp (art.2.1.7);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione semplice per tutti i tipi di intervento ammessi fino alla NCp;
- S.U.E. o P.E.C., per gli interventi di RU.

5) Parametri:
- si confermano i valori esistenti con la possibilità di raggiungere i seguenti valori, ove ancora non realizzati:
- H: altezza massima fuori terra = 8,50 mt, laddove il piano di campagna giace ad una quota più bassa del livello della strada, potrà essere previsto un innalzamento fino alla quota del piano stradale;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- standards urbanistici:
per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:
* la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;

* per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto;
Per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto di quanto previsto dal comma 2 lettera c) dell'articolo 3.1.1. delle presenti norme;
* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto;
* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;
- laddove prescritta la preventiva formazione di S.U.E. i parametri saranno i seguenti:
- RC : rapporto di copertura = 33% da calcolare sulla ST;
- standards urbanistici = 100% della S. L. P.; per ogni destinazione d'uso prevista;
- tutti gli altri parametri saranno quelli previsti al punto precedente.

6) Prescrizioni particolari:
- ogni richiesta di concessione edilizia dovrà contenere elaborati ed elementi tecnici illustrativi, in aggiunta a quelli previsti per Legge, atti a documentare le seguenti situazioni e prescrizioni:
a) l'adeguamento agli standards urbanistici mediante il reperimento di aree che non potranno essere collocate al di fuori della ST annessa all'intervento richiesto;
b) l'allestimento del verde botanico delle aree libere sia di uso pubblico, sia di uso privato, concepito in modo tale da attribuire qualità ambientale alle aree circostanti gli edifici esistenti e in progetto;
c) l'allestimento a verde di uso pubblico del 45% minimo del totale delle aree dovute per standards urbanistici.
- ***per le attività produttive riscontrate nocive o moleste, è previsto il loro trasferimento in altro Comune. In attesa di detto trasferimento, è consentito, sugli edifici esistenti, il solo intervento di manutenzione straordinaria.***

CAPO IV - USI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Art. 3.4.1. - Aree di riordino e completamento

1) Oggetto dell'area:
- parti di territorio, preferenzialmente collocate in zone di addensamento commerciale gi configurate ai margini del Centro Abitato, a vocazione commerciale, parzialmente occupate e che necessitano di interventi di riqualificazione infrastrutturale e completamento urbano.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie:
le attività terziarie e commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le attività di ristoro, mense e attività ricreative, attività artigianali che comportano prestazioni di servizi diretti all'utenza o a supporto dei locali di vendita (autofficine, carrozzerie, riparazione elettrodomestici, ecc.), gli esercizi pubblici, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali e per lo spettacolo, supermercati e ipermercati; unità abitative per gli addetti alle attività e il proprietario in numero massimo di due per ogni U.L.;
- destinazioni ammesse:
le residenze esistenti, attività artigianali e industriali esistenti.

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);

- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva NCp (art.2.1.7);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per i tipi di intervento di MS, RC, RE1, RE2, AS, D, MD, NCp;
- concessione edilizia convenzionata, laddove graficamente indicata dal Piano, per gli interventi di DR, AS, MD, NCp;
- P.E.C. o S.U.E., laddove graficamente individuato dal Piano, per gli interventi di DR, AS, MD, NCp.

5) Parametri:
* si confermano i valori esistenti, con la possibilità di raggiungere i seguenti valori ove non ancora realizzati:
- H: altezza massima fuori terra = 8,50 mt;
- RC: rapporto di copertura massima = 60%;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = 5,00 mt.;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. ;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
* standards urbanistici:
per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto di quanto previsto dal comma 2 lettera c) dell'articolo 3.1.1. delle presenti norme;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza, a condizione che tra l'impianto e le aree a servizi pubblici non esista un asse stradale di livello statale o una linea ferroviaria;
- la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;
* In caso di concessione edilizia convenzionata sarà necessario reperire standards in quantità non inferiore a quella indicata graficamente dal Piano; le aree per standards urbanistici possono essere reperite anche in aree, di cui agli articoli 3.4.2. e 3.4.3. delle presenti Norme, non ancora saturate rispetto ai parametri specifici della rispettiva area normativa. In quest'ultimo caso le porzioni di area utilizzate per usi pubblici al servizio di impianti ubicati altrove, non potranno più generare S.L.P. o essere conteggiate nel R.C. dell'area di cui fanno parte;
* In caso di P.E.C. o S.U.E. i parametri saranno i seguenti:
- H: altezza massima fuori terra = 10,00 mt;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- standards urbanistici = 120% della S.L.P., da reperire tutti all'interno del perimetro del S.U.E.;
- tutti gli altri parametri saranno quelli di cui al primo punto del comma 5);
**** gli edifici esistenti che ospitano attività ammesse, in caso di mantenimento di destinazioni d'uso ammesse, potranno essere sottoposti ad interventi di MS, RC1, RC2, RE1, RE2 e AS, fino ad un incremento massimo, una tantum, del 10% della S.L.P. esistente.***

6) Le normative di settore, in merito al calcolo delle dotazioni di standards urbanistici ed ai parametri urbanistici ed edilizi, prevalgono sulle norme del presente articolo.

Art. 3.4.2. - Aree di nuovo impianto

1) Oggetto dell'area:
- parti di territorio in cui sono presenti zone di addensamento commerciale, con aree libere e infrastrutture da sottoporre a interventi di potenziamento e riqualificazione funzionale. Il Piano prevede interventi di nuovo impianto, al fine di completare l'urbanizzazione di aree gi caratterizzate da sicura vocazione commerciale e terziaria.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie:
le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le attività di ristoro, mense e attività ricreative, attività artigianali che comportano prestazioni di servizi diretti all'utenza o a supporto dei locali di vendita (autofficine, carrozzerie, riparazione elettrodomestici, ecc.), gli esercizi pubblici, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali e per lo spettacolo, supermercati e ipermercati; le unità abitative del titolare o degli addetti alle attività, fino ad un massimo di mq 120 di S.L.P. per unità in numero massimo di due;
- destinazioni ammesse:
le residenze esistenti, attività artigianali e industriali esistenti.

3) Tipi di intervento:
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva ***terziaria*** NCp (art.2.1.7);

4) Modalità di intervento:
- concessione edilizia semplice;
- concessione edilizia convenzionata o preventiva formazione di P.E.C. laddove indicato graficamente dal Piano.

5) Parametri:
- H: altezza massima fuori terra = 8,00 mt. salvo altezze superiori per impianti tecnici;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o a distanze inferiori a 5,00 mt. a condizione di ottenere l'assenso dei vicini, da trascriversi sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- standards urbanistici:
per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto di quanto previsto dal comma 2 lettera c) dell'articolo 3.1.1. delle presenti norme;
* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza, a condizione che tra l'impianto e le aree a servizi pubblici non esista un asse stradale di livello statale o una linea ferroviaria***, e a condizione che l'area a standards sia destinata dal Piano al servizio delle destinazioni commerciali e terziarie;***
* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;

6) Le normative di settore, in merito al calcolo delle dotazioni di standards urbanistici ed ai parametri urbanistici ed edilizi, prevalgono sulle norme del presente articolo.

Art. 3.4.3. - Aree esistenti da confermare

1) Oggetto dell'area:
- parti di territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private individuate nelle planimetrie di Piano; non sono comprese, nelle suddette parti di territorio, le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa degli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie:
le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali che comportano prestazione di servizi diretti all'utenza (parrucchieri, lavanderie, sartorie, ecc.), sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali, ricreative e per lo spettacolo, supermercati; le unità abitative esistenti del titolare o degli addetti alle attività, in numero massimo di due;
- destinazioni ammesse:
le residenze esistenti, attività artigianali e industriali esistenti.

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Demolizione con Ricostruzione DR (art. 2.1.6);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva NCp (art.2.1.7);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi nel rispetto delle norme di Legge vigenti, per tutti i tipi di intervento prescritti;
- concessione edilizia convenzionata, laddove graficamente individuata dal Piano, per gli interventi di DR, AS, MD, NCp.

5) Parametri:
si confermano i valori esistenti, con la possibilità di raggiungere i seguenti valori ove non ancora realizzati:
- H: altezza massima fuori terra = 10,50 mt;
- RC: rapporto di copertura massima = 70%;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o in aderenza per allineamento di cortina, o sul confine tramite consenso del confinante;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- standards urbanistici:
per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto di quanto previsto dal comma 2 lettera c) dell'articolo 3.1.1. delle presenti norme;
* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;

- l'abitazione del proprietario o, in alternativa, degli addetti alle attività, non dovrà superare i 120 mq. di S.L.P., per ogni unità locale di cui la dimensione non sia inferiore ai 400 mq. di S.L.P. a destinazione commerciale o terziaria;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = 5,00 mt., o in allineamento all'esistente per distanze inferiori a 5,00 mt.

6) Le normative di settore, in merito al calcolo delle dotazioni di standards urbanistici ed ai parametri urbanistici ed edilizi, prevalgono sulle norme del presente articolo.

CAPO V - USI PER LA CULTURA, IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO

Art. 3.5.1. - Aree per strutture ricettive con vincolo alberghiero

1) Oggetto dell'area:
- parti di territorio in cui si prevede il mantenimento o il potenziamento di attività turistiche ricettive; nelle suddette aree non sono comprese attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie:
*servizi e attrezzature per l'utenza turistica, alberghi, pensioni, locande, motel, case albergo, colonie, villaggi turistici, e ogni struttura ricettiva a gestione unitaria e con vincolo alberghiero;
- destinazioni ammesse:
*le residenze stabili per gli addetti alla conduzione della struttura ricettiva; le attività commerciali, di servizio, di svago, o comunque integrative, di tipo diretto all'utenza turistica.

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6); DR;
- Nuova Costruzione di fabbricati NCp (art. 2.1.7);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione edilizia semplice, a seconda dei casi nel rispetto delle Leggi vigenti, per tutti i tipi di intervento ammessi;

5) Parametri:
- IF = indice di densità fondiaria massima = pari all'esistente se superiore all'indice di saturazione di 2,00 mc/mq; per volumi esistenti inferiori a 2,00 mc/mq è ammesso un incremento "una tantum" del 30% del volume esistente, nel rispetto dell'indice di saturazione massimo di 2,00 mc/mq.; su aree libere o per interventi di DR è ammesso un IF di 2,00 mc/mq.;
- H: altezza massima = 10,50 mt., pari all'esistente se superiore;
- df: visuale libera minima = 10,00 mt., o pari all'esistente;
- dc: distanza minima dai confini = 6,00 mt.;
- per altri aspetti si fa riferimento al Codice Civile;
- standards urbanistici = per ogni posto letto, verranno convenzionalmente calcolati 100mc., e per ogni posto letto/abitante bisognerà assicurare 22,5mq. di aree per pubbliche attrezzature.

Art. 3.5.2. - Servizi privati per lo sport, il tempo libero e la cura della salute.

(in grassetto modifiche apportate con variante c.8^ art.17 L.R. 56/77 e smi approvata con D.C.C. n.6 del 05.03.2007)
1) Oggetto dell'area:
- parti del territorio destinate ad impianti di attività di svago e tempo libero, dotate di agevole accessibilità e ubicazione strategica rispetto ai principali assi della viabilità comunale e sovracomunale.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- destinazioni proprie:
*locali per il gioco e lo svago, discoteche, bowling, bocciodromi, palestre, attrezzature sportive per attività non *esclusivamente* competitive, locali per la cura della salute; servizi e attrezzature collegate alle attività associative; servizi per attività socio-assistenziali e per ricettività finalizzata a dimore per anziani;
- destinazioni ammesse:
*attività di ristoro e somministrazioni di cibi e bevande, commercio al minuto di supporto alle attività proprie, servizi e attrezzature per l'utenza turistica, impianti tecnici legati allo svago, parcheggi privati a servizio dell'intera area; residenza dell'addetto alle attività.

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Nuova Costruzione di fabbricati NCp (art. 2.1.7);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione L. 457/78, art. 48 e L.R. n. 56/77, art. 56, per gli interventi di tipo MS;
- concessione edilizia semplice L. 10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso. Per gli interventi di MD, AS, NCp si richiede un progetto esteso all'intera area normativa;
- in caso di richiesta di intervento comportanti modificazioni strutturali dell'assetto ambientale dei luoghi, l'Amministrazione Comunale può assoggettare l'attuazione alla formazione di P.E.C..

5) Parametri:
- RC: rapporto di copertura massimo = 20% della ST;
- H: altezza massima = 9,50 mt., salvo altezze maggiori per impianti tecnici o sportivi;
- ds: distanza minima dalle strade = 6,00 mt., salvo maggiori distanze riportate graficamente dal Piano;
- standards urbanistici = 150% della S.L.P., di cui 2/3 da destinare a parcheggi esterni alla recinzione alberati, e 1/3 da destinare a verde pubblico allestito a parco botanico; per interventi su impianti esistenti dovuti al 50% della S.L.P. oggetto di intervento;
- df: visuale libera minima = 10,00 mt.

7) Prescrizioni particolari:
- il progetto edilizio dovrà sempre essere esteso all'intera area normativa interessata, con particolare riguardo alla cura degli spazi esterni, all'organizzazione degli accessi sulla strada pubblica principale, all'inserimento ambientale dei volumi e degli impianti tecnici all'intorno paesistico.

- ***le destinazioni collegate alla cura della salute, alle attività socio-assistenziali e alle dimore per anziani, non potranno essere associate, nella stessa area normativa, ad attività con loro incompatibili (per es.: discoteche, bowling, ecc.)***

Art. 3.5.3. - Aree spondali per l'insediamento di attività turistiche

1) Oggetto dell'area:
- Parti di territorio destinate ad impianti turistici per la fruizione delle aree fluviali; per lo svago e tempo libero; per attività sportive, legate alle sponde fluviali, compatibili con lo stato naturale dei luoghi;

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
- Attività cantieristiche del settore della nautica, magazzini, ricoveri attrezzi, impianti tecnici, casa del custode, casa del proprietario, impianti di ristoro legati all'utenza turistica, impianti sportivi, parcheggi privati di servizio all'intera area;

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Demolizione con Ricostruzione DR (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Sono consentiti interventi di RE1 e RE2, esclusivamente all'interno di volumetrie esistenti, per l'inserimento di nuovi impianti di ristoro legati all'utenza turistica, per l'alloggio del custode e del proprietario, a condizione che le superfici di calpestio dei volumi suddetti vengano ricavate ad una altezza non inferiore a mt 3,50, rispetto alla quota di mt 198,00 s.l.m. Le destinazioni residenziali o ricettive esistenti, ubicate ai piani terreni degli edifici, potranno essere sottoposte soltanto ad interventi di MO, MS, RC1 e RC2, mentre è consentito il loro trasferimento a quota superiore (secondo piano fuori terra) mediante interventi di RE1, RE2 e DR.

4) Modalità di intervento:
- Concessione Semplice per gli interventi sulle volumetrie esistenti fino alle operazioni di RE2 e D;

- Concessione Edilizia Convenzionata per gli interventi di MD, RE2 ***che aggiungono destinazioni d'uso per impianti di ristoro legati all'utenza turistica ;***

- l'assenso sulle opere edilizie sarà subordinato alla presentazione di adeguati studi geognostici finalizzati alla verifica delle previste opere in rapporto alla stabilito idrogeologica delle aree.

5) Parametri:
- RC: rapporto di copertura massimo per depositi, magazzini, locali non ricettivi = 20% della ST; esistente se superiore al 20% della ST;
- H : altezza massima = 8,50 mt; uguale all'esistente se superiore a 8,50 mt.
- ds: distanza dalle strade = 6,00 mt;
- Standards urbanistici = 200% di SLP destinata ***ai nuovi locali di ristoro;***
- df: visuale libera minima = 10,00 mt.

Art. 3.5.4. - Aree per impianti turistici di tipo extra alberghiero

1) Oggetto dell'area:
- parti di territorio destinate a ospitare complessi turistici all'aperto "campeggi e villaggi turistici", per attività prevalentemente estive. Le aree in questione potranno ospitare ogni iniziativa di carattere ricettivo saltuario, purché non comportante trasformazioni permanenti dell'assetto naturale dei luoghi.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:
- campeggi con tende, roulottes e case mobili, villaggi turistici con bungalow rimuovibili, servizi e attrezzature collegati all'utenza turistica, attività di svago all'aperto e protette da coperture rimuovibili in tensiostrutture, stazionamento di campers.

3) Tipi di intervento:
- ***Collocazione di*** impianti, servizi, tensiostrutture ed altre attrezzature di tipo ricreativo, a condizione che ne possa essere garantita la mobilità e/o smontabilità; realizzazione di strutture per servizi, attrezzature e impianti complementari (Es. reception, bar ristorante, alloggio del custode, impianti sportivi e ricreativi, servizi igienici), esclusivamente in aree che non siano incluse nel Parco del Ticino, che non ricadano in classe geologica IIIA-IIIB2-IIIB3-IIIB4 e che siano esterne ad una fascia di 150 m dalle sponde fluviali o lacuali, a condizione che ne possa essere garantita la mobilità e/o smontabilità .

4) Modalità di intervento: - intervento edilizio diretto convenzionato.

5) Parametri:
- RC = 10% di SF, per impianti, bungalows in strutture rigide, strutture per servizi, attrezzature e impianti complementari, tensostrutture.

- H: altezza massima = 5,00 mt., per tende e strutture rigide; 9,00 mt., per le parti coprenti più elevate delle tensiostrutture;

- standards urbanistici = 100% di SC, da destinarsi unicamente a parcheggi alberati, anche interni alla recinzione;

- ulteriori parametri relativi alla sistemazione delle aree, strutture e infrastrutture, servizi, attrezzature ed impianti complementari, ubicazione e caratteristiche ambientali, sono riferiti alla legislazione di settore vigente (L.R. 31.08.1979 n° 54 e ss. mm. ed ii., eventuali nuove normative).

6) Prescrizioni particolari:
- La convenzione di riferimento per gli insediamenti dovrà contenere indicazioni circa la sostenibilità ambientale degli interventi, nonché, nel caso di cessazione dell'attività e mancato subentro entro un anno dalla cessazione, modalità e tempi (che non potranno superare un anno) per la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e per l'esecuzione delle operazioni di recupero ambientale.
- le aree, complessivamente destinate agli usi di cui al presente articolo, non potranno essere frazionate o gestite in modo non unitario. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di conduzione degli impianti, in relazione alla tutela del sito;
- le aree allestite a campeggi o villaggi dovranno essere opportunamente schermate, lungo il perimetro del complesso turistico, tramite cortine di verde botanico.

CAPO VI - USI AGRICOLI

Art. 3.6.0. - Generalità

- Nelle aree per usi produttivi agricoli, laddove non specificatamente prescritto dalle presenti norme, sono vigenti i disposti dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, in particolare terzo e quarto comma;
- nelle aree per usi produttivi agricoli possono essere ubicati gli impianti e le opere di pubblica utilità di cui all'ultimo comma dell'art. 27 e di cui all'art. 31 della L.R. n. 56/77;
- sono consentiti, sugli edifici rurali esistenti non più utilizzati o abbandonati, interventi di recupero, anche ai fini di cui al punto e) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77: nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto dei caratteri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è sempre ammesso e si configura come intervento di ristrutturazione edilizia. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;
- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni limitrofi, a condizione che i Comuni, su cui l'azienda ha i propri terreni utilizzati ai fini del calcolo dei volumi edificabili, raggiungano una intesa atta ad escludere l'utilizzo successivo di quelle aree per stessi fini;
- in tutto il territorio agricolo extraurbano sono ammesse le attività di cava o minerarie già autorizzate a norma di Legge. Dette attività dovranno cessare nei termini previsti nelle relative convenzioni, salvo rinnovazione legittimamente rilasciate, ponendo in attuazione le fasi di ripristino ambientale concordate negli impegni convenzionali assunti;
- nelle parti di territorio agricolo extraurbano non soggette a dissesto idrogeologico, potrà essere autorizzato il nuovo impianto di attività estrattive di cava di attività minerarie, anche laddove non specificamente indicato in cartografia, nel rispetto di tutte le norme delle Leggi di Settore e dopo l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni prescritte.

Art. 3.6.1. - Aree di valore naturalistico e zone umide

1) Oggetto dell'area:
- parti del territorio di diretta pertinenza dei corsi d'acqua principali o di particolari aree in cui si pu distinguere un insieme di valori unitario sotto l'aspetto vegetazionale, morfologico, paesistico e ambientale. Il Piano ne prevede la tutela e la conservazione dell'habitat ecologico.

2) Destinazioni d'uso proprie:
- tutte le attività idonee a conservare lo stato di natura, a ripristinare i manufatti esistenti di antica formazione, a potenziare il patrimonio botanico e naturalistico autoctono esistente; le attività di studio di natura; le abitazioni civili esistenti o ricavabili in edifici esistenti.

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione con Ricostruzione DR (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

il tutto sul patrimonio edilizio esistente: nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto dei caratteri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti gi esistenti è sempre ammesso e si configura come intervento di ristrutturazione edilizia. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione edilizia seconda dei casi nel rispetto delle Leggi vigenti;
- il ripristino di originari muri a secco dei terrazzamenti esistenti, con materiali e tecniche della tradizione locale, non è soggetto ad alcuna autorizzazione, ma a semplice comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria, con allegata documentazione fotografica dello stato dei luoghi prima dell'intervento;

5) Parametri:
- per i manufatti esistenti tutti i tipi di intervento e le precauzioni di cui al precedente punto 3);
- sono vietati interventi di nuova costruzione, anche per destinazioni agricole o legate all'uso agricolo dei fondi, ad eccezione di quelle direttamente connesse con la ricerca scientifica o la manutenzione dello stato di natura; in quest'ultimo caso i parametri saranno:
* H : altezza massima = 4,00 mt.;
* ds: distanza dalle strade = 5,00 mt.;
* S.L.P. massima del manufatto = 50,00 mq.;
* dc: distanza dai confini = 10,00 mt.;
* RC = 5% dell'area direttamente asservita;
* materiali e tecniche costruttive rigorosamente corrispondenti alla tradizione locale;
- nel caso di utilizzazione di indice edificatorio, da utilizzare in altre aree normative agricole edificabili, per la residenza del conduttore dei fondi, l'indice fondiario IF sar = 0,03 mc/mq.

Art. 3.6.2. - Aree estrattive

Le richieste di aperture di nuove cave, nelle aree di potenzialità estrattiva per l'uso di inerti, vanno regolamentate secondo quanto previsto dalla L.R. n. 69 del 22-11-1978 "Coltivazione Cave e Torbiere", e successive modificazioni apportate con L.R. n. 6 del 18-2-80, L.R. n. 9 del 13-3-81, L.R. n. 30 del 12-8-81; in particolare dovrà applicarsi la Circolare del 9-7-79, n. 7, note esplicative, del Presidente della Giunta Regionale. In tal senso il Comune, sentita la Commissione Regionale di cui alla L.R. n. 69/78, può esprimere il proprio parere nel rilascio di nuove concessioni richieste da privati ed altri Enti, sempre nel rispetto della normativa Regionale. Verranno considerate cave anche gli scavi, autorizzati per trasformazioni agricole, allorquando gli stessi materiali estratti vengano commercializzati.
Nell'autorizzazione dell'attività di cava può essere stabilito che a determinate scadenze il titolare della stessa presenti un progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1:2000 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche e altimetriche determinate e determinatesi, e nella stessa possono essere stabilite le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

Art. 3.6.3. - Aree produttive agricole

1) Oggetto dell'area:
Parti del territorio agrario che il Piano individua nel modo seguente:

E1 - terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, nonché per aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili;
E2 - aree destinate all'allevamento del bestiame;
E3 - colture agricole o floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto o in serra e nuovi terreni adibiti a tale uso individuati dal Piano;
E4 - incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse per le aree E1, E2, E3, E4:
- destinazioni proprie:
- le destinazioni spontanee in atto per le aree E1, E2, E3, E4;
- pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali per le aree E2, E4;
- seminativi a prati, attrezzature agricole per le aree E1, E3;
- colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto e attrezzature d'uso per l'area E3;
- frutteti razionali a densità di impianto normale per l'area E3;
- destinazioni ammesse:
- le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del Piano;
- abitazioni non rurali tramite il riuso di edifici esistenti;
- le attività già insediate, comprese le attività non residenziali in essere alla data di adozione del Piano;
- l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche soltanto nelle aree E1, E3.

3) Tipi di intervento:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
per gli edifici esistenti;
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e produttivo ***agricolo*** NCr e NCp (art. 2.1.7) (di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo di cui al comma secondo, lettera g) dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, per i soggetti di cui al comma terzo, lettere a), b), c);
- interventi cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. n. 35/1984, tendenti a recuperare edifici rurali da destinare ad alloggi agrituristici o da utilizzare per la locazione a turisti con le precauzioni di cui al seguente comma.

Per tutti gli edifici aventi caratteristiche strutturali, planovolumetriche e ubicazionali che ne consentano la trasformazione in casa di abitazione, potrà essere ammesso il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali o di agriturismo, su parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia Comunale e dell'Ufficio Sanitario, alle seguenti condizioni e prescrizioni attuative:
- Gli interventi ammessi sui fabbricati saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento lisciato, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;

b) copertura in coppi o tegole di laterizio. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 35%;
c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse esclusivamente persiane con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili. Sono consentiti gli antoni in legno, purché il loro utilizzo sia motivato da esigenze tecniche;
e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
f) le scale esterne avranno gradini in pietra e/o struttura in legno. Sono escluse le scale in ferro.

- I tipi di intervento ammessi potranno essere MO, MS, RC1, RC2, RE limitata esclusivamente alle parti interne.

Sono considerati edifici da recuperare a tutti gli effetti delle presenti Norme anche vecchi fienili in muratura o mattoni, aperti su tre o quattro lati, e non più utilizzati per gli usi originari. Sono da escludersi tettoie in legno e manufatti con superficie coperta inferiore a mq. 30,00.

4) Modalità di intervento:
- concessione edilizia semplice L; n. 10/1977, art. 3;
- concessione gratuita L. n. 10/1977, art. 9;
- autorizzazione L. n. 457/1978, art. 48 e art. 56.

5) Parametri per le attrezzature agricole nelle aree E1, E2, E3, E4:
- RC: 20%, computando tutti i fondi, anche non contigui, asserviti all'intervento;
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
- H: altezza massima = 7,00 ml. misurata all'intradosso del colmo del tetto o del punto più alto se la copertura è piana; salvo attrezzature tecnologiche quali silos, serbatoi, ecc. con necessità di maggiori altezze;
- distanza della stalla da ogni più vicino edificio residenziale non agricolo (così come individuato dal P.R.G.) = ml. 300 per allevamento di suini, e ml. 100 per ogni altro animale da allevamento.

6) Parametri per la attrezzature florovivaistiche:
- per le serre e le attrezzature rimovibili:
- H: altezza massima al colmo = 5,50 ml.;
- dc: distanza dai confini = 3,00 ml.;
- gli edifici di esposizione rientrano nel RC di cui al precedente punto 5).

7) Parametri per le abitazioni rurali:
- IF: indice di densità fondiaria
- E1: 0,02mc/mq;
- E2: 0,01 mc/mq;
- E3: 0,03 mc/mq;
- E4: 0,001 mc/mq;
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla ed allevamento da animali = 30,00 ml.;
- H: altezza massima = 8,50
- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

- ***per quanto non evidenziato e/o in contrasto, valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.***

8) Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extraagricoli o abbandonati:
E' prevista la seguente casistica:
a) edifici produttivi a destinazione artigianale o terziaria: la destinazione d'uso in atto è confermata, purché si tratti di edifici regolarmente autorizzati o dotati di agibilità o accatastati alla data di adozione del Piano;
b) edifici residenziali non rurali utilizzati o non utilizzati: valgono le norme di cui al precedente comma 3);
c) edifici rurali abbandonati sparsi: è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo. Possono essere trasformati in residenza solamente quelli accatastati o regolarmente autorizzati alla data di adozione del Piano. In questo caso è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso secondo le modalità al precedente comma 3);
d) edifici diroccati: è sempre ammesso il loro recupero secondo le forme, i materiali e le tecniche costruttive originarie o conformi alla tradizione locale, anche per destinazioni d'uso di residenza temporanea, a condizione che ***siano presenti o riconoscibili i muri perimetrali e*** si possa comprovare in modo univoco la quantità volumetrica esistente in origine, tramite foto d'epoca, documenti catastali, atti di successione e quant'altro avente valore di prova.

Art. 3.6.4. - Aree boscate a destinazione produttiva

1) Oggetto dell'area:
- boschi cedui e fustaie.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:
- destinazioni proprie:
bosco ceduo e fustaia.
- destinazioni ammesse:
coltivazione industriale del legno.

3) Tipi di intervento:
- non è ammesso alcun intervento di nuova edificazione, salvo interventi sul patrimonio edilizio esistente, soggetti, a seconda dei casi, ad autorizzazione o concessione edilizia nel rispetto delle norme di Legge Vigenti;

4) Modalità di intervento:
- autorizzazione o concessione edilizia a seconda dei casi nel rispetto delle Leggi vigenti;

5) Parametri:
- alle aree boscate è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole per i soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, lettera a), b), c); detto indice può essere calcolato su di un massimo di 5,00 ha di superficie boscata, in accorpamento ad eventuali altre aree agricole di coltura diversa;
- sono ammessi interventi di riuso per gli edifici esistenti con le seguenti precauzioni:
* Edifici di interesse ambientale e documentario:
Per essi sono ammessi interventi di:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);

- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
e la ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.

* Edifici di interesse documentario adibiti ad usi agricoli:
Per tali edifici sono ammessi interventi di recupero o di ristrutturazione volti a ripristinare l'uso di stalla o fienile. Nel caso in cui l'uso in atto o da mantenere risulti essere di fienile, magazzino o deposito, saranno ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2 e ristrutturazione edilizia esclusivamente interna.
In tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati da una verifica in corrispondenza ai seguenti elementi:
a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
b) copertura in tegole di laterizio tradizionale. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura;
c) 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, con misure non superiori a cm. 60 x 60 e non saranno ammessi scuri o altri sistemi di chiusura.

Art. 3.6.5. - Prescrizioni particolari

Nelle aree per usi agricoli, comprese nelle zone E1 - E2 - E3 - E4, sono ammesse costruzioni per usi privati di ricovero per attrezzi agricoli e magazzino, fino ad un massimo di 15,00 mq. o 40,00 mc.. Dette costruzioni potranno essere in legno o muratura con manto di copertura in tegole, e in quantità non superiore ad un edificio per fondo agrario. Quest'ultimo è da intendersi come unità minima colturale di ampiezza non inferiore a 500 mq, da collocarsi in un'unica proprietà catastale o su più mappali confinanti intestati ad un'unica proprietà.

TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - VINCOLI LEGALI E FASCE DI RISPETTO

Art. 4.1.1. - Aree con elementi di pericolosità geologica

Modificato con Variante approvata con D.G.R. 3 agosto 2007, n. 60 – 6688 in adeguamento al P.A.I.

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 sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della L.R. n. 56/77.

Il Piano recepisce le prescrizioni di normativa geologico-tecnica contenuta nell'elaborato delle "Norme di attuazione" di carattere idrogeologico ***qui di seguito riportate*** con il titolo "NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO".
Il Piano recepisce come prescrittive le individuazioni cartografiche dello studio del Geologo ***sulle "Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica"*** dell'elaborato in scala 1:5000 e dell'elaborato in scala 1 : 2.000.

NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente; altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato.

CLASSE I
In tali aree le indagini condotte non hanno messo in luce particolari processi morfogenetici e condizioni geotecniche penalizzanti, tali da limitare la localizzazione di nuovi interventi edificativi.
Rientrano in questa classe aree pianeggianti, subpianeggianti, o debolmente acclivi inedificate o edificate, contrassegnate da buone condizioni di stabilità generale, non interessate da fenomeni di dissesto, con grado di pericolosità irrilevante e vulnerabilità nulla. L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi.
In queste aree non si applicano norme particolari salvo quelle previste dal D.M. 11.03.1988 "NORME TECNICHE RIGUARDANTI LE INDAGINI SUI TERRENI E SULLE ROCCE, LA STABILITÀ DEI PENDII NATURALI E DELLE SCARPATE, I CRITERI GENERALI E LE PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, L'ESECUZIONE ED IL COLLAUDO DELLE OPERE DI SOSTEGNO DELLE TERRE E DELLE OPERE DI FONDAZIONE", o quelle sul vincolo idrogeologico e sulla presenza, per esempio, delle aree di salvaguardia dei pozzi idropotabili.
Si ribadisce che nel caso di opere su grandi aree, definite come al punto H del D.M. 11.03.1988, che possono comportare variazioni significative nelle condizioni del sottosuolo sono sempre prescritte la relazione geologica e geotecnica corredate da specifiche prove geognostiche.

CLASSE II
Sulla base delle tipologie di pericolosità geomorfologica, rientrano in questa classe settori sia edificati che inedificati caratterizzati da un grado di pericolosità moderato, a bassa vulnerabilità, ossia:

a) zone di versante a morfologia articolata (versanti di terrazzi, fianchi di morene, dossi), con acclività da medio a medio-alta, zone pianeggianti ma in prossimità di improvvisi cambi di pendenza nella parte sommitale di versanti e talvolta anche aree con terreni a mediocri caratteristiche geotecniche.
In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee;

b) aree subpianeggianti a volte debolmente depresse, costituite da terreni alluvionali glaciali, fluvioglaciali o glaciolacustri, generalmente con mediocri o scarse caratteristiche geotecniche, e talvolta caratterizzate dalla presenza di falda periodicamente superficiale (< 5 m circa) e/o da fenomeni locali e temporanei di ristagno.
In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione. Inoltre si dovrà esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste, e, in particolare, con le eventuali porzioni interrate, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni (adeguata impermeabilizzazione).
La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.
Ai fini della salvaguardia della qualità delle acque sotterranee nella relazione si dovrà inoltre valutare la vulnerabilità della falda e la compatibilità dell'intervento con l'assetto idrogeologico;

c) aree soggette a modesti allagamenti (centimetrici) a bassa energia e zone subpianeggianti prospicienti il Fiume Ticino, caratterizzate dalla possibilità di parziale sommersione in occasione di piene fluviali eccezionali, indicativamente a tempo di ritorno uguale o superiore a 500 anni (fascia C del PAI).
Sulla base della circolare del P.G.R. dell'08.07.1999 n° 8/PET si ribadisce che gli interventi attivabili all'interno della perimetrazione della fascia C "*non sono prefissati dal Piano stralcio fasce fluviali (PSFF) ma piuttosto vincolati ai risultati di più puntuali indagini sulle condizioni idrauliche e geomorfologiche dei siti e/o subordinati a misure di protezione*". Anche sulla base delle Osservazioni al Piano di Assetto Idrogeologico trasmesse dal Comune alle Autorità competenti si delineano le seguenti normative:
- gli ambiti definiti dalla fascia C dovranno rientrare nel Piano di Protezione Civile;
- in tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle fondazioni in relazione alla possibilità di sommersione.

Più in particolare si dovranno rispettare le seguenti indicazioni tecniche relative alla realizzazione di nuove opere ed edificazioni:
- è vietata la realizzazione di piani interrati e si deve prevedere la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- è concesso un modesto innalzamento del piano campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto, per gli usi abitativi;
- è vietata la destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- è vietato il deposito di materiali nocivi pericolosi insalubri ecc..

Quote inferiori a quelle di sicurezza per piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche saranno ammesse solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei

titolari della D.I.A. o del Permesso di costruire dell'entità dei rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori 500 anni.
In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni.
Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure (capisaldi dell'Istituto Geografico Militare IGM).

In tutte le zone dei territorio comunale appartenenti alla suddetta classe ogni nuova edificazione sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico nel rispetto del D.M. 11 Marzo 1988.
La realizzazione di nuove opere di edificazione, interventi di ristrutturazione, ampliamento e costruzione di edifici accessori, interventi comportanti modificazioni morfologiche e movimenti terra sono pertanto, subordinati all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:
- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica, le attitudini geotecniche dei terreni affioranti e la soggiacenza della falda;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione.

CLASSE IIIA
Sulla base delle tipologie di pericolosità geomofologica rientrano in questa classe aree inedificate soggette a processi morfogenetici intensi (con grado di pericolosità da moderato a elevato), ad elevata vulnerabilità. In particolare si tratta di:
a) versanti, fianchi di morena e dossi a pendenza elevata, con propensione al dissesto per forte acclività e zone di fascia spondale del F. Ticino inquadrate in aree non inondabili (storicamente mai soggette ad e sondazione), ma morfologicamente articolate e storicamente soggette a dissesto gravitativo;
b) fasce di pertinenza dei corsi d'acqua, zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di evoluzione della dinamica naturale, zone di deflusso e/o impluvi con concentrazione di acque durante intense precipitazioni e zone umide con possibilità di emersione parziale della falda. A tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio (naturali e artificiali, sia a cielo aperto sia intubati), anche se non evidenziati in cartografia, è attribuita una fascia di rispetto di 10 m da ciascuna sponda: l'estensione è ritenuta adeguata per lo stato in cui versano tali corsi d'acqua e per le portate addotte.
Fa eccezione a quanto detto sopra il Torrente Norè per il quale viene attribuita una fascia di rispetto più ampia, pari a 25 metri da ciascuna sponda. L'ampliamento della fascia è dovuto al fatto che si tratta di un corso d'acqua a regime torrentizio, con un bacino idrografico di discrete dimensioni, che in occasione di eventi meteorici a carattere intenso da luogo a modesti fenomeni esondativi (a valle della S.S. 33 del Sempione) per rigurgito nella zona di confluenza a lago.
Si precisa infine, che anche per la Roggia dell'Olearo o Roggia dello Scolatore è stata attribuita una fascia di 10 metri da ciascuna sponda in quanto come illustrato in precedenza, trattasi di un corso d'acqua irriguo che solo in occasioni di precipitazioni particolarmente intense e prolungate può essere oggetto di modeste criticità idrauliche, comunque contenute nella fascia di rispetto.
c) aree situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore, interessate da falda freatica a bassa profondità e a volte da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche; inoltre sono zone con quota inferiore a 198.50 m s.l.m., caratterizzate da innalzamento lento del livello lacustre ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso. È ammessa la permanenza delle strutture a campeggio esistenti previa inclusione in un Piano di Protezione Civile.

d) le aree limitrofe al F. Ticino, in particolare le fasce spondali esondabili A e B del PAI;
e) zone legate ad attività antropica (cave e discariche) e potenzialmente con caratteristiche ambientali non idonee a nuovi insediamenti (discariche). Per quanto concerne queste aree si dovrà proporre un adeguato progetto di risistemazione ambientale con tecniche di ingegneria naturalistica in zone a particolare pregio ambientale. Per quanto concerne le discariche abusive o con autorizzazioni precedenti le recenti normative ambientali, dovranno essere effettuate anche indagini per la valutazione dell'eventuale contaminazione dei suoli, delle acque superficiali ed eventualmente delle acque sotterranee da parte di sostanze inquinanti. Le indagini dovranno dimostrare la compatibilità delle caratteristiche ambientali con la prevista destinazione d'uso dei siti secondo la vigente normativa.

Trattandosi di aree inedificate, il rischio in questa aree risulta nullo; le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 31 della L.R. 56/77 e dovranno essere corredate da specifici progetti, redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente. Nelle aree comprese nella suddetta classe, sono ammessi i seguenti interventi, fatte salve altre disposizioni di legge più vincolanti:
a) le opere previste dai Piani Territoriali e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua;
d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua in genere;
f) gli attraversamenti dei corsi d'acqua (secondo le modalità più avanti descritte) e la viabilità per il necessario collegamento di zone residenziali o produttive previste dal P.R.G. e dai P.P.;
g) le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, approvate dagli organi competenti, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di metri 3;
h) i percorsi pedonali o ciclabili;
i) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L. R. 22.11.78 n° 69 e del R.D. 29.7.27 n° 1443, e relative strade di accesso;
l) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti, la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle attività agricole in atto;
m) la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali;
n) la manutenzione e ristrutturazione dei rustici esistenti, in base alle norme di cui al punto 6.2 della N.T.E./99 alla Circolare 7/LAP.

CLASSE IIIB
Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità.
Sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto ldrogeologico nelle aree soggette a Classe IIIB sono ammessi per gli insediamenti preesistenti gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB

(intesa come ristrutturazione globale dell'edificio ma senza modifiche planimetriche di sagoma), D (senza ricostruzione), recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.
Gli interventi ammessi di cui sopra, in carenza di Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico, non consentiranno la modifica delle condizioni di fruibilità delle aree.
In particolare sulla base delle tipologie di pericolosità geomorfologica sono state attuate le seguenti scelte:

CLASSE IIIB2
La carta evidenzia graficamente i lotti di pertinenza delle aree edificate o parzialmente edificate che ricadono principalmente nell'ambito di aree classificate IIIA, soggette a processi morfogenetici di media intensità e non difese o parzialmente difese da opere di riassetto o comunque da opere ritenute non sufficienti a garantire la minimizzazione del rischio. Si tratta di settori caratterizzati da elevata acclività e di aree umide con possibili emergenze della falda.
La classificazione è stata determinata dalla presenza di un grado di rischio moderato, localmente medio e potenzialmente in evoluzione. L'edificabilità in queste aree (sia per nuove abitazioni, sia per ampliamenti e ristrutturazioni) è condizionata alla realizzazione o al completamento delle opere di riassetto, alla stesura di un cronoprogramma delle stesse che ne preveda il collaudo, il costante controllo e manutenzione, nonché al rispetto delle norme delle N.T.A..

CLASSE IIIB3 Comprende la fascia lacustre compresa tra le isoipse 198,50 e 196,50, con pericolosità medio-elevata, oltre che gli edifici limitrofi a corsi d'acqua di modesta importanza e portata.
Il rischio delle suddette zone preclude la costruzione di nuove unità abitative e ammette solo la possibilità di un modesto incremento del carico antropico a seguito di accurate indagini geotecniche e della realizzazione degli interventi di riassetto, che dovranno essere assoggettati a programmi di controllo e manutenzione, per la tutela dell'edificato e l'incolumità delle persone. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.

CLASSE IIIB4
Tale classe comprende le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore, anch'esse interessate da falda freatica a bassa profondità e da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche, ma situate a quote inferiori a 196.50 m s.l.m., che possono quindi essere interessate da tracimazioni lacustri con tempi di ritorno frequenti, caratterizzate comunque da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso.
Rientrano in questa classe anche le fasce spondali esondabili in fascia B del PAI del Fiume Ticino.
L'elevato grado di pericolosità come l'elevato rischio che contraddistingue queste aree comporta che anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, ove previste, non sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici.
Gli interventi di sistemazione contemplati in appositi Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e finalizzati all'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità esistente, dovranno essere assoggettati a programmi di controllo e manutenzione in modo che svolgano sempre un'efficace azione di tutela degli edificati e preservino l'incolumità delle persone.
Si precisa in ogni caso che per tali aree (fascia costiera del lago e del F. Ticino) non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione dei P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico strutturali atti a diminuire significativamente la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri: i titolari della Concessione Edilizia devono essere pienamente coscienti dell'entità dei rischio connesso con l'inondabilità.
Sono ammesse comunque le strutture legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e alle attività sportiva e ricreativa, purché non finalizzate o caratterizzate da utilizzo insediativo: in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita in questo ambito, dovrà essere progettata e costruita con

criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.
La progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto, oltre che delle norme generali, anche dei seguenti aspetti:

- della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione dì fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;
- del profilo della superficie topografica e della fascia subacquea;
- della stabilità del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;
- dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre.

È ammessa la permanenza delle strutture a campeggio esistenti, con l'obbligo di elaborazione di un adeguato Piano di Protezione Civile.

Si vuole ricordare in questa sede che, sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/LAP e del PAI, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

1. dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico tecnico, facente parte integrante del P.R.G.C.;
2. per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D.M. 11.03.88 "*NORME TECNICHE RIGUARDANTI LE INDAGINI SUI TERRENI E SULLE ROCCE, LA STABILITÀ DEI PENDII NATURALI E DELLE SCARPATE, I CRITERI GENERALI E LE PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, L'ESECUZIONE ED IL COLLAUDO DELLE OPERE DI SOSTEGNO DELLE TERRE E DELLE OPERE DI FONDAZIONE*";
3. è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico, e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale a rive piene misurato a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d'acqua tombinati;
4. è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
5. recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
6. deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
7. deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei tronchi di corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento, facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;
8. per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico minore, è prescritta una fascia di rispetto minima, inedificabile, non inferiore a 10 metri, intesa come arretramento del filo di costruzione

e del filo di recinzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili;

9. per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche o con alveo demaniale, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96;
10. qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, cos' come riportati sulle carte catastali, e l'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi dell'art. 96 del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L 37/94 nonché in ragione dell'art. 32 comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
11. nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, si prescrive l'obbligo di progettazione di adeguate opere di impermeabilizzazione e l'eventuale messa in opera di adeguate canalizzazioni per la bonifica dei luoghi; nelle aree di pianura potenzialmente inondabili (fascia C del PAI) non può essere ammessa la realizzazione di locali interrati;
12. nelle zone acclivi o poste alla base di versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione;
13. la realizzazione di opere infrastrutturali e di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio;
14. l'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99;
15. si ricorda che, anche se diversamente rappresentato nelle tavole di sintesi, deve essere mantenuta una fascia di rispetto da ciascuna sponda dei corsi d'acqua di almeno 10 m, da ascrivere alla classe IIIA se inedificata e IIIB se edificata;
16. deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'Art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.;
17. dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile esteso all'intero territorio comunale;
18. gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce A e B del P.A.I., sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli Artt. 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.
19. il riutilizzo di strutture artigianali o industriali esistenti nella fascia lacustre, con modifica della destinazione d'uso, può essere consentita secondo quanto previsto al punto 6.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di concessioni edilizie nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB s.l., devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:

1. nelle zone in classe IIIB2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi;
2. nelle zone in classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità medio-elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo

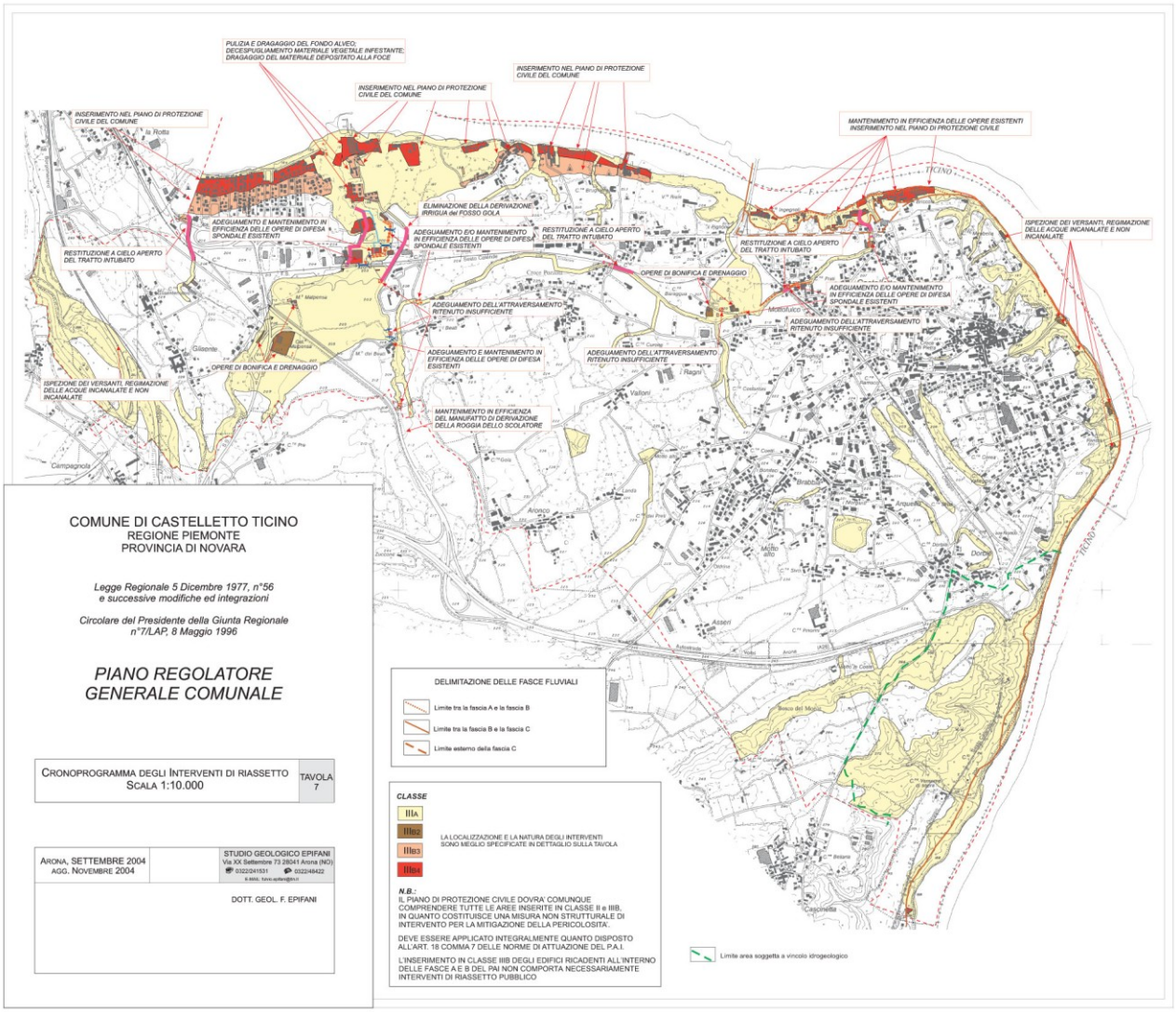
più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto). Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi;

3. nelle zone in classe IIIB4, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) sono comunque indispensabili per la difesa dell'edificato. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB4, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi;
4. la procedura per la realizzazione delle opere di riassetto potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
5. seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri enti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
6. secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione.
7. l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
8. in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe $IIIB_2$ e $IIIB_3$, saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
9. cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto e solo nelle sottoclassi che lo prevedono;
10. a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
11. le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di difesa, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

MECCANISMO ATTUATIVO DELLE OPERE DI RIASSETTO – CRONOPROGRAMMA
(c.f.r. TAVOLA 7)

Come previsto dalla Circolare 7/LAP, viene redatto il documento di massima relativo agli interventi di riassetto necessari per la minimizzazione o l'eliminazione della pericolosità geomorfologica delle aree in classe IIIB, documento che dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa di piano regolatore. Per le aree già interessate da opere di difesa, dovrà essere compito dell'Amministrazione comunale verificarne la validità, in base a valutazioni tecniche redatte da professionisti competenti in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale, che dovranno stabilire se l'area risulta a rischio minimizzato oppure se necessitano ulteriori opere di completamento.
La procedura per la realizzazione delle opere di riassetto potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla messa in sicurezza dell'intera area classificata IIIB e non potranno quindi essere ridotti alla scala del singolo lotto edificatorio, o delegata a professionisti in fase di progettazione esecutiva.
Al completamento delle opere, che hanno specifica valenza di messa in sicurezza dell'area ad esse sottesa, ai fini urbanistici, sarà compito dell'Amministrazione comunale verificare il raggiungimento degli obiettivi di mitigazione del rischio e consentire l'attuazione delle previsioni del piano regolatore. Nel quadro normativo di riferimento, che dovrà divenire parte integrante delle Norme di Attuazione di Piano, saranno esplicitate le procedure di utilizzo delle aree in classe IIIB, successivamente alla realizzazione delle opere di riassetto.
Secondo quanto riportato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circolare 7/LAP, per interventi che rivestono una certa importanza, è possibile prevedere una ottimizzazione dei tempi di esecuzione, avviando contemporaneamente la costruzione dell'opera di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione, consentendo però la fruibilità degli edifici solo a seguito del completamento delle procedure previste dal cronoprogramma.
Inoltre si rammenta che parte integrante della messa in sicurezza dell'area è il programma di manutenzione ordinario e straordinario delle opere di riassetto presenti e la redazione del Piano di Protezione Civile per l'intero territorio comunale, quale misura non strutturale di intervento, che tenga in particolare considerazione le zone inserite in classe III di idoneità urbanistica.
Sulla tavola 7 sono indicati gli interventi da realizzare nelle classi IIIB; tali interventi possono essere sinteticamente ricondotti alle seguenti tipologie:

- adeguamento degli attraversamenti ritenuti insufficienti, in modo da eliminare le restrizioni della naturale sezione di deflusso degli alvei dei corsi d'acqua;
- inserimento nel piano di protezione civile comunale degli edifici indicati nella tavola 7, ivi comprese le aree a campeggio;
- mantenimento in efficienza delle opere di difesa idraulica esistenti;
- pulizia e rimozione del materiale deposto alla foce del Rio Norè, dragaggio del fondo alveo al fine di mantenere un corretto profilo di equilibrio, decespugliamento del materiale vegetale infestante in alveo e lungo le sponde.


PULIZIA E DRAGAGGIO DEL FONDO ALVEO, DECESPUGLIAMENTO MATERIALE VEGETALE INFESTANTE; DRAGAGGIO DEL MATERIALE DEPOSITATO ALLA FOCE
INSERIMENTO NEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE DEL COMUNE
INSERIMENTO NEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE DEL COMUNE
INSERIMENTO NEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE DEL COMUNE
MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DELLE OPERE ESISTENTI INSERIMENTO NEL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE
ELIMINAZIONE DELLA DERIVAZIONE IRRIGUA del FOSSO GOLA
ADEGUAMENTO E MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DELLE OPERE DI DIFESA SPONDALE ESISTENTI
ADEGUAMENTO E/O MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DELLE OPERE DI DIFESA SPONDALE ESISTENTI
RESTITUZIONE A CIELO APERTO DEL TRATTO INTUBATO
RESTITUZIONE A CIELO APERTO DEL TRATTO INTUBATO
RESTITUZIONE A CIELO APERTO DEL TRATTO INTUBATO
OPERE DI BONIFICA E DRENAGGIO
OPERE DI BONIFICA E DRENAGGIO
ADEGUAMENTO DELL'ATTRAVERSAMENTO RITENUTO INSUFFICIENTE
ADEGUAMENTO DELL'ATTRAVERSAMENTO RITENUTO INSUFFICIENTE
ADEGUAMENTO DELL'ATTRAVERSAMENTO RITENUTO INSUFFICIENTE
ADEGUAMENTO E MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DELLE OPERE DI DIFESA ESISTENTI
ADEGUAMENTO E/O MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DELLE OPERE DI DIFESA SPONDALE ESISTENTI
ISPEZIONE DEI VERSANTI, REGIMAZIONE DELLE ACQUE INCANALATE E NON INCANALATE
ISPEZIONE DEI VERSANTI, REGIMAZIONE DELLE ACQUE INCANALATE E NON INCANALATE
MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DEL MANUFATTO DI DERIVAZIONE DELLA ROGGIA DELLO SCOLATORE
TICINO
TICINO
COMUNE DI CASTELLETTO TICINO
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA
Legge Regionale 5 Dicembre 1977, n°56
e successive modifiche ed integrazioni
Circolare del Presidente della Giunta Regionale
n°7/LAP, 8 Maggio 1996
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO
SCALA 1:10.000
TAVOLA 7
ARONA, SETTEMBRE 2004
AGG. NOVEMBRE 2004
STUDIO GEOLOGICO EPIFANI
Via XX Settembre 73 28041 Arona (NO)
0322/241531
0322/48422
DOTT. GEOL. F. EPIFANI
DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI
Limite tra la fascia A e la fascia B
Limite tra la fascia B e la fascia C
Limite esterno della fascia C
CLASSE
IIIa
IIIb2
IIIb3
IIIb4
LA LOCALIZZAZIONE E LA NATURA DEGLI INTERVENTI SONO MEGLIO SPECIFICATE IN DETTAGLIO SULLA TAVOLA
N.B.:
IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE DOVRA' COMUNQUE COMPRENDERE TUTTE LE AREE INSERITE IN CLASSE II e IIIB, IN QUANTO COSTITUISCE UNA MISURA NON STRUTTURALE DI INTERVENTO PER LA MITIGAZIONE DELLA PERICOLOSITA'.
DEVE ESSERE APPLICATO INTEGRALMENTE QUANTO DISPOSTO ALL'ART. 18 COMMA 7 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.A.I.
L'INSERIMENTO IN CLASSE IIIB DEGLI EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE A E B DEL PAI NON COMPORTA NECESSARIAMENTE INTERVENTI DI RIASSETTO PUBBLICO
Limite area soggetta a vincolo idrogeologico

Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri sono indicate nelle planimetrie di progetto del Piano e sono normate dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e dai relativi riferimenti legislativi. Le aree ricadenti nella zona sottoposta a vincolo sono computabili al fine dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi in esecuzione del quart'ultimo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

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

Per una profondità desumibile dalle indicazioni di cui all'art. 3.1.3. delle presenti Norme, gli interventi rientranti nelle fasce di rispetto potranno essere del seguente tipo:
- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Modifica di Destinazione d'Uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);

purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi , non superiori al 20% del volume preesistente e finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada e riguardino gli edifici rurali ad uso residenziale.

Nelle suddette fasce di rispetto sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabina, pensilina, autolavaggio) a distanza fra i medesimi non inferiore a mt. 250, e a distanza da ogni area residenziale almeno di mt. 150; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico. I distributori di carburante esistenti, che non rispettano le distanze di cui al presente comma, potranno essere tollerati e soggetti a interventi di MS, RC1 e RC2, fino al loro trasferimento in area idonea.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiamano i precedenti att. 2.3.5. e 3.1.3.; inoltre lungo le strade statali, o in manutenzione all'A.N.A.S. o alla Provincia, occorre premunirsi dei nulla-osta di tali Enti.

Art. 4.1.4. - Vincolo del Parco del Ticino.

Nelle aree interne al perimetro del "Parco Naturale della Valle del Ticino", definito con L.R. n.53 del 21/08/78, di cui al presente articolo, sono vigenti le Norme del Piano approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n.839-2194 del 21/02/85.

Il piano dell'area del Parco del Ticino individua quattro tipi di aree così denominate:
A -Riserve naturali speciali
B -Riserve naturali orientate
C -Aree di conservazione dell'agricoltura
E - Aree attrezzate e aree di afflusso
D -Altre aree.

Per queste aree si applicano le norme di attuazione del Piano di area del Parco del Ticino, approvato dalla Regione Piemonte con delibera n. 839 C.R. - 2194 del 21.2.85 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 20.3.85, che vengono di seguito riportate per le aree interessate.

Le Riserve naturali speciali sono destinate alla conservazione di particolare valori ambientali e naturalistici esistenti e comportano delimitati compiti di conservazione; esse sono caratterizzate da boschi particolarmente importanti dal punto di vista botanico-vegetazionale, da zone umide nelle quali conservare alcune strutture naturali tipiche e da aree nelle quali è riconosciuta la presenza di fauna di particolare interesse.
Nelle Riserve naturali speciali sono ammessi, previa autorizzazione del Consorzio di gestione del Parco, esclusivamente interventi di carattere didattico, tecnico e scientifico.
E' comunque vietata qualsiasi nuova costruzione: per le costruzioni esistenti è consentita esclusivamente l'ordinaria manutenzione.

Le Riserve naturali orientate sono destinate alla conservazione e sviluppo del bosco tipico dell'ambiente del Ticino; in esse sono consentiti, previa autorizzazione del Consorzio di gestione del Parco, opportuni interventi di carattere didattico, tecnico e scientifico.
Nelle Riserve naturali orientate è vietata qualsiasi nuova costruzione: per le costruzioni esistenti è consentita esclusivamente l'ordinaria manutenzione.

Le Aree di conservazione dell'agricoltura sono destinate alla conservazione della vocazione e dell' attività agricola esistente intensa non soltanto come funzione produttiva ed economica, ma anche come funzione si salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
Ai sensi delle norme vincolistiche della legge istitutiva, sino all' approvazione dei piani agricoli zonali, l' agricoltura si esercita nelle forme e nei terreni entro cui tale attività è attualmente praticata.
Nelle aree di conservazione dell' agricoltura sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione, ampliamenti o nuove costruzione residenziali, unicamente in funzione delle esigenze di conduzione dei fondi compresi nelle aree di conservazione dell' agricoltura, senza possibilità di accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti non contigui.
Per le aziende singole ed associate che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l' accorpamento dei volumi sull' area di un solo Comune, a condizione che l' edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc per azienda.
Nelle aree di conservazione dell' agricoltura sono ammesse, con semplice concessione, oltre alle residenze rurali, le attrezzature e le infrastrutture quali magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, stalle.
Non sono consentiti nuovi allevamenti non connaturati al regime agricolo della zona e comunque inquinanti (itticoltura, suinocoltura) e quelli che, per qualità o dimensione, non siano garantiti, relativamente alle aree comprese nel parco ed utilizzate a fini edificatori, da un' ampia autosufficienza alimentare, che deve corrispondere almeno al 60% del fabbisogno. Per gli allevamenti individuabili nella tipologia di cui al presente comma ed attualmente esistenti è consentito "una tantum" l'ampliamento degli impianti e/o delle strutture ad essi funzionali limitamene alla superficie di 200mq.
Il rilancio della concessione per gli interventi edificatori nella zona agricola è subordinato, per quanto non diversamente previsto nel presente articolo, al rispetto delle norme dell'art. 25 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56.
Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare, per le classi colturali indicate i seguenti:

-terreni a marcita e prato permanente 0,02 mc/mq
-terreni a mais o seminativo 0,01 mc/mq
-terreni a coltura legnosa specializzata
ed a coltivazione industriale del legno 0,001 mc/mq

La trasformazione delle colture in atto tra le classi individuate nel presente articolo è subordinata ad autorizzazione del Presidente del Consorzio: tale autorizzazione è comunque negata quando le volumetrie residenziali esistenti superino la capacità insediativa ammessa con l' applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria delle presenti norme.
L' impianto di pioppeti o altre colture industriali da legno è consentito previa autorizzazione del Consorzio di gestione del Parco, sentito il parere delle Commissioni per i piani agricoli zonali. Le distanze di impianto sono fissate in 12 metri dal confine di proprietà, in 3 metri dalle rogge e dai canali, in 6 metri dalle strade interpoderali. L'autorizzazione all'impianto è comunque negata nei territori classificati nell'allegato cartografico n. 3 come boschi, arbusteti, rimboschimenti, e negli incolti che non siano stati recuperati all'attività agricola entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente Piano.
Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale permanente o temporanea sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle tipologie edilizie stabilite dal Consorzio di gestione del Parco al fine di salvaguardare il paesaggio agricolo.
Per gli edifici esistenti a destinazione agricola (residenze rurali e attrezzature agricole), non più utilizzati né funzionali alla condizione del fondo, possono essere previsti e autorizzati, su concessione del Sindaco, previo parere del Consorzio di gestione del Parco, interventi, pubblici o convenzionati, di recupero delle volumetrie esistenti per garantire un uso a scopo scientifico, didattico e culturale, come sedi di strutture parascolastiche, di associazioni giovanili o di associazioni che, per statuto e senza fine di lucro, siano impegnate nelle stesse finalità generali e particolari del presente Piano. Saranno altresì ammesse, in associazione con le predette funzioni, strutture di ospitalità temporanea e di ristoro il cui esercizio da parte di Enti pubblici o privati, sarà regolamentato da convenzioni da stipulare con il Consorzio.

Le aree attrezzate e le aree di afflusso sono destinate all' uso del tempo libero ed alla fruizione del Parco per fini ricreativi, in aree moderatamente od intensamente attrezzate.
Le aree attrezzate e le aree di afflusso sono organizzate sulla base di piani attuativi di settore predisposti dal Consorzio estesi alle singole aree individuate nel presente Piano.
Sino all' approvazione dei piani attuativi si applicano le seguenti norme:
a) per gli edifici esistenti sono ammessi, su concezione subordinata al parere del Consorzio, interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché limitati interventi di ampliamento per la formazione di impianti tecnici nella misura massima di 25 mq;
b) l' utilizzazione agricola dei suoli è consentita nelle forme e nei terreni entro cui tale attività è attualmente applicata;
c) per quanto concerne la silvicoltura sono autorizzati esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di gestione forestale contenute nel presente Piano (Cap. n. 4.7).
I piani attuativi del settore debbono comunque garantite:
1) la conservazione e la salvaguardia delle aree boschive;
2) la sistemazione a bosco, con specie vegetali connaturate all'ambiente, delle aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature, nella misura minima del 60% della superficie dell'area;
3) la formazione di apposite fasce di rispetto a salvaguardia delle limitrofe Riserve naturali o delle attività agricole esistenti;
4) la formazione di parcheggi, possibilmente marginali o diffusi e comunque protetti da piantumazioni di alto fusto, per l' accesso delle aree attrezzate e alle aree di afflusso in misura adeguate alla capacità ricettiva.
In queste aree sono comprese alcune destinazione d'uso produttivo (artigianali, attrezzature nautiche, campeggi) individuate con specifica simbologia in cartografia. I piani attuativi previsti nel presente comma dovranno tener conto nella loro predisposizione delle indicazioni previste dai rispettivi articoli 3.2-3.6-3.8.

Altre aree - Queste aree, prevalentemente boscate, sono destinate alla razionale gestione del patrimonio forestale attraverso gli interventi previsti dalle norme di gestione forestale contenute nel presente Piano, alla salvaguardia e conservazione dei valori ambientali e paesaggistici, alla difesa dell' assetto idrogeologico del territorio, alla difesa delle Riserve naturali. Entro il perimetro di dette aree sono incluse zone urbanizzate, con presenza di edifici residenziali di tipo permanente o temporaneo, impianti industriali, attrezzature commerciali, turistiche e ricreative, impianti tecnici, strade, spazi e attrezzature per la sosta e per lo svago, spiagge fruite per la balneazione.
Per gli edifici esistenti, residenziali, industriali o turistico - produttivi, sono ammessi, su concessione subordinata al parere del Consorzio, gli interventi di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e gli interventi di cui all' articolo 33 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti per residenza temporanea permanente, ove gli interventi stessi non siano normati dagli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti con previsioni più restrittive.
Gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e architettoniche storiche o tradizionali della Valle del Ticino e per tanto dovranno essere osservate le seguenti direttive:

a. per le coperture dei tetti devono essere utilizzati materiali in cotto (coppi, portoghesi o marsigliesi) e comunque deve essere mantenuto il coppo ove preesistente; le coperture in eternità dovranno essere smantellate e sostituite con coperture realizzate con i materiali sopra citati, anche in presenza di modifica dell' inclinazione delle falde;
b. le gronde devono essere realizzati in legno, cotto o materiale lapideo; i canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali devono essere realizzati preferibilmente i rame;
c. i serramenti devono essere realizzati in legno; la chiusura di vecchi fienili o casseri può essere realizzata a condizione di mantenere i caratteri originali con vetrate continue o soluzioni similari;
d. i grigliati in mattone dovranno essere mantenuti;
e. le parti di muratura in sasso o in sasso alternato a mattoni dovranno essere mantenute a vista e quindi non intonacate;
f. le tinteggiature esterne devono essere della gamma terrosa;
g. nel caso di sopraelevazione di sottotetti di ex fabbricati rurali, non destinati ad uso abitativo, dovranno essere mantenute le caratteristiche dei prospetti esistenti evitando modifiche delle aperture;
h. non devono essere realizzati abbaini; è consentito l' inserimento di finestre sulla copertura di tipo vasistas;
i. i cortili possono essere pavimentati con materiali facilmente removibili o tali da non comportare opere stabili, preferibilmente di origine naturale, che mantengono la permeabilità del suolo consentendo l' infiltrazione e l' evaporazione delle acque e che permettano la crescita del manto erboso.

Le deroghe potranno essere concesse nei casi in cui l' edificio ha caratteristiche del tutto estranee a quelle storiche o tradizionali od è inserito in un contesto urbano privo di elementi di interesse storico ambientale.

Nelle aree a copertura boschiva, individuate nell'allegato cartografico n. 3, non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi genere e natura.
Nelle aree prive di copertura boschiva, ai fini edificatori delle residenze, pu essere utilizzato un indice di fabbricabilità pari a 0,01 mc./mq., con un limite massimo di 5 ettari di superficie.
In queste aree sono individuate con specifica simbologia le diverse destinazioni d'uso (residenza, artigianato, attrezzature nautiche, spazi pubblici).

Per gli edifici presenti in tali aree e per le operazioni previste vengono applicati i limite altezza, distanza dai confini e dalle strade previsti per le zone analoghe poste all'esterno del Parco del Ticino.

Nel rispetto di prescrizioni più restrittive, espresse nei commi precedenti, sono consentiti, per le aree normative individuate graficamente nel P.R.G., gli interventi ammessi nei seguenti articoli delle N.T.A.:
- per le aree residenziali: art. 3.2.7.;
- per le aree per attrezzature nautiche: art. 3.5.3.;
- per le aree per insediamenti extraalberghieri: art. 3.5.4.;
- per le aree per le attrezzature collettive: art. 3.1.1.;

Gli interventi sull'area e sugli edifici denominati "Città dei Ragazzi" sono sottoposti a Piano di Recupero (Art. 43 bis L.R. n. 56/77).

Gli interventi sull'area e sugli edifici denominati "Villa Bosforo" sono sottoposti a Piano di Recupero (Art. 43 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.).
Il P. di R. deve prevedere:
- il restauro e risanamento conservativo della parte di Villa originaria;
- il recupero a destinazione residenziale dei volumi e superfici dei rustici esistenti;
- la ristrutturazione dei volumi residenziali esistenti oltre alla villa.

Tutti gli interventi previsti dovranno essere eseguiti nel rispetto delle sagome esistenti.
L'area a parco dovrà essere sistemata nel rispetto dell'impianto arboreo esistente.

Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione.

In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21.6.1968 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.1992 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di Alta Tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'ENEL in base a nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere.

Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto dai gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo da realizzare in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare dalle stesse le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, in base al nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere, secondo i disposti del D.M. 24.11.84.

Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 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., è vietata ogni nuova edificazione, oltre che 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, così come indicata dalla Normativa Geologico Tecnica di cui al precedente art. 4.1.1..
Le suddette fasce di rispetto possono aumentare in profondità, o essere ridotte, o estese anche all'interno dei centri abitati, su indicazione grafica contenuta nelle planimetrie di progetto del P.R.G..

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le seguenti utilizzazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.
Laddove non graficamente individuate le fasce di rispetto sono stabilite nei seguenti limiti:
- per fiumi, torrenti e canali non arginati mt. 100
- per fiumi, torrenti e canali arginati mt. 25
- per laghi naturali mt. 200

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui al R.D. 25.07.1904 n. 523 e successiva circolare del Presidente della Giunta Regionale 8.10.'98 n. 14/LAP/PET.

Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti urbani

Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuate nelle planimetrie di P.R.G., ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 236/88, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, fatti salvi quegli interventi consentiti tramite procedure di deroga o riduzione delle fasce di rispetto. Il Piano può prevedere fasce di rispetto di differente forma e funzione, se graficamente individuate nelle planimetrie di progetto in base a norme di Leggi Vigenti ***(cfr D.G.R. n. 62-19053 del 12.05.1997)***.
Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione.
Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura.
Le presenti norme fanno riferimento al D.L. n. 152/'99 e al D.L. n. 258/'00.

Art. 4.1.9. - Vincoli per i beni ambientali e culturali

Oltre ai vincoli posti dal P.R.G. mediante individuazione cartografica su edifici ed aree, si richiamano, inoltre, l'art. 24 della L.R. n. 56/77, la L. n. 431/1985, la L. n. 1497/1939 e la L. n. 1089/1939 (D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352").

Art. 4.1.10. - Chioschi, edicole, piccoli impianti di uso pubblico

L'Amministrazione Comunale può, a proprio insindacabile giudizio, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc., su aree pubbliche, private o vincolate del P.R.G. per servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e dei seguenti parametri:
- IF: indice di edificabilità fondiaria massimo = 0,03 mc/mq;
- RC: rapporto di copertura = 30%;
- H: altezza massima = mt. 5,00; libera per pensiline;
- dc: distanze dai confini = mt. 5,00;
- ds: distanze dalle strade = mt. 5,00;

Nel caso di interventi da realizzarsi su area di proprietà pubblica o di uso pubblico, dovranno essere osservate le modalità di assegnazione stabilite dalla vigente normativa di settore e dovrà essere stipulata apposita convenzione tra Comune ed Ente gestore dell'Attività.

Art. 4.1.11. - Aree per le attrezzature ferroviarie e relative fasce di rispetto

Le aree del demanio delle F.S. possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro, con esclusione di residenze aggiuntive. Si richiamano i disposti del D.P.R. 11 - 07- 1980 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati e alla utilizzazione delle fasce di rispetto. Le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite.

Art. 4.1.12. - Discariche

E' ammessa la formazione di discariche di inerti, secondo le norme di settore, nelle aree interessate da coltivazioni di cave non più attive ed abbandonate.

Art. 4.1.13. - Giardini e parchi privati di valore ambientale

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le aree pertinenziali di edifici esistenti o in progetto dotate di valore ambientale o di un particolare allestimento botanico degno di interesse e tutela. Detto simbolo grafico v riferito all'intero immobile, anche se frazionato catastalmente in più particelle limitrofe, così come intestato a singola proprietà alla data di adozione del progetto Preliminare del Piano.
Nelle aree individuate ai sensi del presente articolo è fatto obbligo di conservare l'assetto botanico esistente, i percorsi pedonali e gli arredi a giardino esistenti. Non sono consentiti interventi volti a realizzare bassi fabbricati o nuovi locali accessori alla residenza o alle attività principali proprie dell'area normativa. Sono consentiti interventi volti a migliorare, ripristinare e attrezzare l'assetto botanico e ambientale esistente, compresa la realizzazione e la custodia di attrezzi da giardino. Ogni intervento di modificazione dell'assetto botanico, relativo ad essenze arbustive o arboree, o degli arredi esistenti, dovrà essere autorizzato dal Sindaco che, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente, sentita la C.I.E., particolari cautele di intervento. Ogni richiesta di intervento dovrà:

- riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;
- - contenere una chiara ed esauriente documentazione dell'assetto botanico esistente ed in progetto, con la specificazione delle essenze botaniche più significative e relativa ubicazione.

Art. 4.1.14. - Vincolo di inserimento ambientale per interventi edilizi. Edifici di valore ambientale

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le aree edificabili e gli edifici esistenti di valore ambientale, per i quali ogni modificazione dell'assetto fisico esteriore è subordinata al rispetto delle presenti norme. Detto simbolo grafico v riferito all'intero immobile, anche se frazionato catastalmente in più particelle limitrofe, così come intestato a singola proprietà alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano.
Per gli edifici esistenti e aree di pertinenza sono prescritte le seguenti "Precauzioni di intervento":

A) - interventi su parti esterne di edifici esistenti:
*mantenimento della tipologia originaria di edifici realizzati, o completamente ristrutturati, prima del 1940. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio. Laddove siano consentiti interventi di:
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Nuova Costruzione di fabbricati accessori per la residenza, Nca (art. 2.1.7); - Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1).
Si dovrà porre particolare cura nell'uso dei materiali costruttivi e nell'uso di tipologie edilizie tali da assicurare una felice integrazione di immagine tra parti nuove dell'edificio e parti originarie, e tra l'edificio stesso e il contesto edificato;
*ricostruzione dei caratteri architettonici d'epoca presenti all'intorno per quegli edifici costruiti ex novo o completamente ristrutturati dopo il 1940, nel caso in cui fossero richiesti interventi di AS, DR, RU. Laddove i parametri urbanistici ed edilizi lo consentano, in aggiunta al limite di ampliamento volumetrico massimo prescritto "una tantum" dal Piano, ma nel rispetto del massimo indice di saturazione, saranno consentiti trasferimenti di volumetria, all'interno delle aree normative di cui al presente articolo, da trascrivere sui registri immobiliari. Le volumetrie da eliminare per trasferimento saranno quelle edificate dopo il 1940, ubicate, di preferenza, all'interno di cortili o di ambiti edilizi eccessivamente saturi e gi dotati di autorimesse e parcheggi privati secondo i limiti fissati dalla L. 122/1989. Le quantità così trasferite non potranno più essere ripristinate, nei luoghi di partenza, con richieste di ampliamenti edilizi. Le volumetrie da aggiungere per trasferimento potranno essere assentite solo se saranno inserite in organici e complessivi progetti edilizi, riguardanti l'intero immobile, aventi il fine di assicurare una integrazione tipologica e formale dell'intero edificio nel contesto edificato d'epoca esistente all'intorno;
*è sempre consentito il recupero dei sottotetti, anche allo scopo di recuperare locali destinati ad uso residenziale. Laddove necessarie operazioni di modificazioni della forma e della tipologia dei manti di copertura esistenti, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione o di rifacimento dei tetti, nei limiti consentiti dalle presenti norme, soltanto se conformi a tipologie della tradizione locale o a tipologie d'epoca esistenti nell'intorno edificato. Il ripristino della copertura tradizionale presente, rende legittimo l'innalzamento del muro perimetrale di appoggio, fino ad un massimo di 1,00 mt., senza che ci costutisca incremento volumetrico;

B) - interventi su parti interne di edifici esistenti:
*nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti gi esistenti è sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;

C) - interventi nelle aree di pertinenza di edifici esistenti:
*all'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti, valutate in eccedenza rispetto ai limiti fissati dalla L. 122/1989 per i parcheggi privati.
*gli interventi, che prevedano la eliminazione di bassi fabbricati recenti o delle superfetazioni edilizie deturpanti esistenti all'interno delle aree di pertinenza di edifici, devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di una immagine coerente ai caratteri ambientali originari esistenti nell'intorno edificato;
*è sempre ammesso l'interramento di autorimesse negli spazi di pertinenza di edifici privati, al fine di favorire l'eliminazione di manufatti esistenti, considerati superfetazioni di epoca recente o parti

incongrue rispetto al disegno originario dell'immobile, al fine di dotare, laddove prescritto dalle presenti norme di attuazione, di standards urbanistici la formazione di nuove destinazioni a carattere commerciale o terziario. In tal caso sarà prevista la convenzione di cui all'art. 3.1.1.;

D) - elaborati tecnici occorrenti per l'ottenimento di autorizzazioni o concessioni edilizie:
*per quanto riguarda gli interventi che presuppongono modificazioni della forma esterna degli edifici, delle tipologie e dell'immagine dei luoghi esterni di pertinenza dell'immobile, in aggiunta a quanto gi richiesto da regolamenti e da Leggi vigenti, il progetto presentato deve assicurare i seguenti elementi di conoscenza:
a) deve riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
b) deve riguardare i caratteri architettonici, costruttivi e i materiali edilizi compresi nell'intera unità immobiliare, con particolare attenzione per le parti comuni;
c) deve contenere, per gli interventi di trasferimento di volumetrie esistenti o teoriche, uno studio di insieme che permetta di effettuare una corretta lettura filologica della parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei valori architettonici da salvaguardare o da ripristinare sugli edifici e sugli spazi di pertinenza;
d) deve contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;
Per quanto riguarda gli interventi limitati soltanto a parti interne degli edifici, il progetto presentato dovrà assicurare, in aggiunta a quanto gi prescritto da regolamenti e Leggi vigenti, gli elementi di conoscenza di cui al punto b) del precedente alinea.
Per le aree libere edificabili è prescritto l'obbligo di assicurare una integrazione tipologica dei nuovi edifici in progetto nel contesto edificato o ambientale esistente all'intorno. Ogni richiesta di intervento dovrà:
- riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;
Il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente, sentita la C.I.E., particolari precauzioni di inserimento ambientale, cautele di intervento edilizio, prescrizioni sui materiali da costruzione e sulle essenze da piantumare nel verde privato

Art. 4.1.15. - Vincolo di tutela archeologica.

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le zone di rispetto per la tutela archeologica. All'interno delle zone di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi prescritti dal Piano previo Nulla Osta dell'Autorità Competente.

Art. 4.1.16. - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico nel 1984.

Il Piano individua cartograficamente le aree spondali interessate dal vincolo di tutela dei beni panoramici , cosiddetto Decreto Galasso.

Sono fatti salvi i disposti di cui ai D.M. 1 agosto 1985.

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

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

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

Il P.R.G. si attua mediante:
a) Programma Pluriennale di Attuazione
b) Strumento Urbanistico Esecutivo
c) Intervento Edilizio Diretto

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

Il P.P.A. viene redatto facoltativamente ai sensi dell'art. 13 della L. 28/1/77 n. 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. n. 56/77, nonché della L. n. 94/1982, ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della L.R. n. 56/77.

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

Art. 5.1.3. - Strumenti Urbanistici Esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n. 56/77.
Quelli di iniziativa comunale sono:
a) i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti modificazioni ed agli artt. 38, 39, e 40 della L.R. n. 56/77;
b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/10/71 n. 865;
c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
d) i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457;
e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77.
f) i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (denominati Programmi integrati) di cui all'art. 2 della L.R. n.18 del 09/04/96;

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:
a) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori di cui agli artt. 43, 44, 45 della L.R. n. 56/77;
b) i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della Legge 5/8/1978 n. 457.
c) i Programmi integrati, di cui al punto f) del comma precedente.

Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione. In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.
E' subordinata a concessione ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (art. 1 Legge 28/1/77 n. 10).
Sono soggetti a concessione:
nuove costruzioni anche parziali, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione a ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modifica delle strutture edilizie salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., sempre che autorizzate dalle norme di attuazione del P.R.G. relative a ciascuna zona.

Costituiscono intervento diretto anche le autorizzazioni di cui all'art. 56 della L.R. n. 56/77.

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. n. 56/77; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. n. 56/77; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. n. 56/77;
b) Piano per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.). I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della Legge 18/4/62 n. 167 e 12/10/71 n. 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto del dimensionamento fissati dall'art. 38, 40 e 41 della L.R. n. 56/77;
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 avente per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.
Tali aree possono essere individuate, con Deliberazione di C.C., su aree normative che il Piano destina a:
* aree 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, dell'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 e completamento 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, 40 e 42 della L.R. n. 56/77.

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. n. 56/77 e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unità aria ed anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

e) Piano di recupero di iniziativa pubblica. I Piani di recupero sono regolati dall'art. 27 e art. 28 della Legge 5/8/78 n. 457 e dall'art. 41 bis della L.R. n. 56/77, e sono delimitati all'interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G..

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 spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

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

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore a un anno. Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di Recupero sono definiti dall'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.
f) Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.). La formazione e il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dall'art. 43, 44, e 45 della L.R. n. 56/77. Il progetto del 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 di iniziativa privata sono normati dagli artt. 27 e 28 della L. 5/8/78 n. 457 e dall'art. 43 della L.R. n. 56/77. I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis L.R. n. 56/77.
h) Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. Il contenuto e la formazione dei Programmi Integrati sono normati dai disposti della L.R. n.18 del 09/04/96.

Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piano Esecutivi è stabilito dall'art. 45 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5.1.7. - Modalità di 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 dalle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/71 n. 865 per i Piani di edilizia economica e popolare e delle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77.

Presupposti per il rilascio della concessione sono:
1) la congruenza dell'intervento con le norme del P.R.G. .
2) l'esecuzione dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esse;
3) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o d'uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;
4) stipula della convenzione di cui all'art. 7, 8 della Legge 28/1/77 n. 10, fra Comune e proprietà, limitatamente agli interventi diretti subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici, se ci è prescritto dal P.R.G..

Inoltre la concessione è subordinata, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, dall'impegno da parte del concessionario:
a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di Legge;
b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale Piano Urbanistico Esecutivo;
c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato;
d) alla registrazione, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, di eventuali atti di asservimento scaturiti dal trasferimento di quantità teoriche volumetriche da un immobile ad un altro immobile, anche non limitrofo.

La Concessione è attribuita al proprietario, superficiario usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, le procedure e gli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della L. 17/8/42 n. 1150.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la Concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti della amministrazione.

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

La convenzione o atto d'obbligo è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio della Concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni e i relativi atti e le varie sanzioni amministrative relative alle inosservanze di Legge e delle presenti Norme si attuano i disposti presenti nell'intero Titolo VII della L.R. n. 56/77.

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

Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti

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

Il Piano delimita, nella cartografia di progetto, le aree in cui l'intervento di edificazione è subordinato alla stipula della convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, ai sensi del quinto comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77.

Sono soggetti a convenzionamento, o atto d'obbligo unilaterale da trascriversi nei registri immobiliari, tutti i trasferimenti di quantità teoriche volumetriche consentiti dalle Norme, anche se non individuati graficamente nelle planimetrie del Piano.

CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle Concessioni

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77, la Concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 28/1/77 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 secondo comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

La corresponsione del contributo di cui al primo comma non ha titolo sostitutivo della 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. n. 56/77.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del quinto comma, punto 2 dell'art. 28 della Legge 17/8/45 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni):
i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le rispondenti reti pubbliche esistenti.

Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni 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. - Certificato di abitabilità

L'ottenimento del certificato di abitabilità è la condizione per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e tutti gli interventi soggetti a concessione sugli edifici esistenti.

Il certificato di abitabilità, se dovuto, è richiesto dal proprietario all'Autorità Comunale, secondo le procedure stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, adeguato ai disposti della L.R. n. 19/99.

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Autorizzazioni speciali di intervento

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

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

Tutti i progetti relativi a stabili vincolati ai sensi della L. 1/6/39 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni artistici e storici del Piemonte.

Art. 5.3.2. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto

L'intero territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee dal punto di vista del dissesto idrogeologico. Tali zone sono evidenziate nella tavola facente parte dell'indagine geologica e intitolata: Tavola 7b "Carta di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica" in scala 1:5.000. Le aree soggette a dissesto idrogeologico sono soggette alle limitazioni di cui alle presenti Norme in relazione alle classi di idoneità urbanistica individuate nella cartografia sopracitata.

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.0.1. - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta del Presidente della Giunta 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 prescritto di cui all'art. 1.1.3. delle presenti N.T.A. o che dia diritto a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle Leggi Regionali e Statali in materia di salvaguardia.

Concessioni edilizie già rilasciate ed edifici in costruzione:
- gli interventi edilizi regolarmente concessi fino alla data di adozione del presente Piano, e non ancora ultimati, possono essere portati a termine, eventualmente con proroga o rinnovazione della Concessione Edilizia. In questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del Progetto originario già assentito.
- gli interventi edilizi già istruiti con parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e della C.I.E. entro il 21/10/98, e in attesa di ultimazione della procedura di assenso poiché sottoposti al parere preventivo di Enti diversi dal Comune, possono essere assentiti facendo salva l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi del Progetto già presentato.

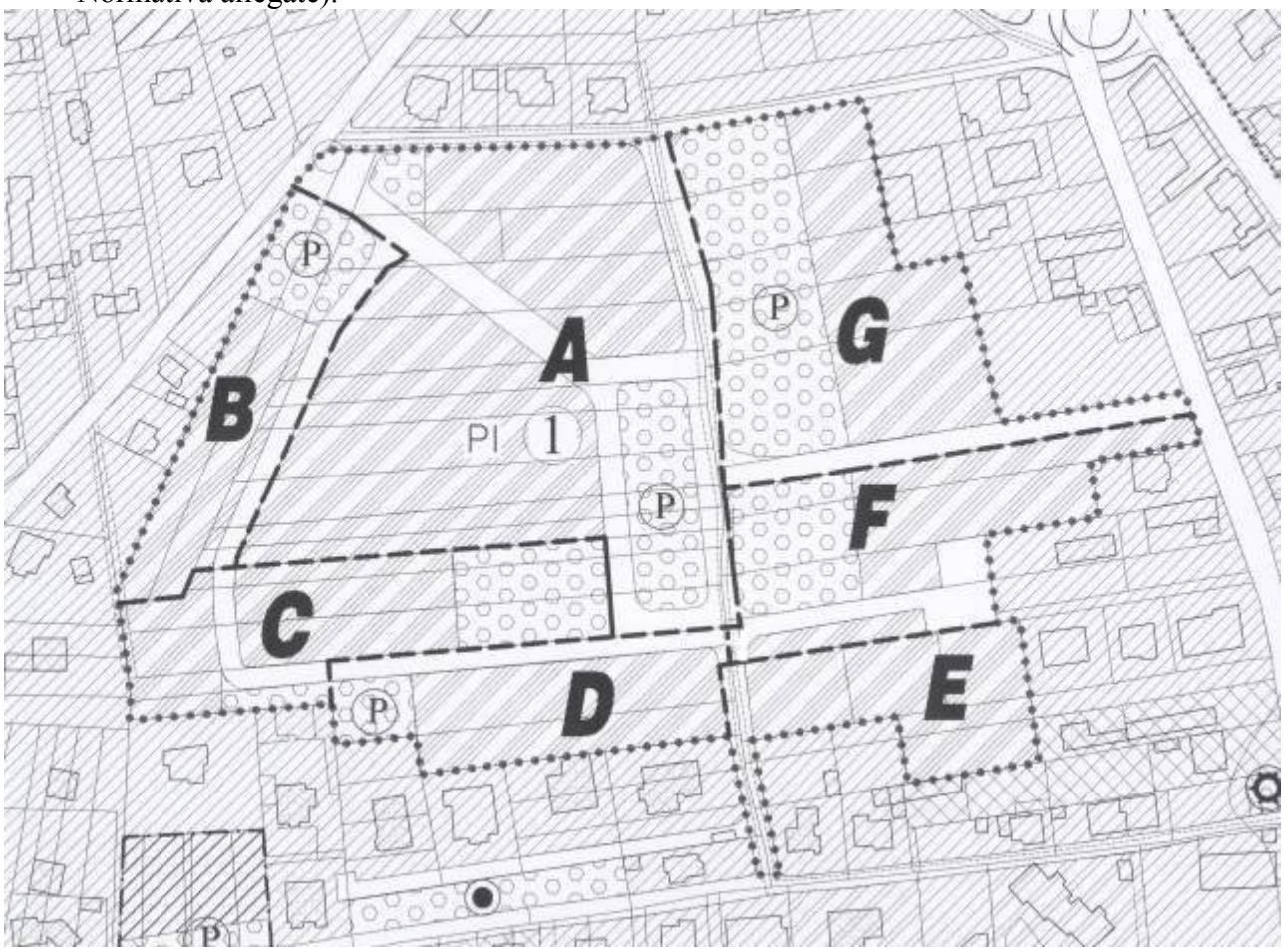
Art. 6.0.3. - S.U.E. Vigenti, adottati o recepiti dal Sindaco, che si confermano

Le aree soggette a Piani esecutivi, così come individuate con apposito segno di perimetro nelle planimetrie del P.R.G. approvati in data anteriore all'adozione del Progetto ***Definitivo*** del presente P.R.G., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi che si intendono integralmente recepire. Le indicazioni di progetto del presente P.R.G. all'interno dei perimetri dei S.U.E. vigenti, sono da considerare orientative o descrittive fino alla data di scadenza dei S.U.E. in questione.
Successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo P.R.G..

Variante al P.R.G.C. vigente - art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i., comma 8°, punto c). Approvata con D.C. n.44 del 02/08/2004
COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO - P.R.G.C. con inserimento delle Varianti di perimetro alle Unità Minime di Intervento: D; E; F; G.

Scheda di Normativa
Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.I. 1

Superficie Territoriale: mq. 47.840
Superficie Fondiaria: mq. 29.160
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 18.680 (mq. 10.375 min. per standards urbanistici al servizio della residenza)
Indice Territoriale (IT): mc/mq 1,21
Volume (V): mc. 57.550
Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.): mq. 19.180
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 269 (di cui 80 vani sono da ricavare mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")
Capacità Insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 306
Suddivisione in sette Unità Minime di Intervento designate con le lettere:A,B,C,D,E,F,G. (Il P.I. può essere pianificato unitariamente o per Unità Minime di Intervento. In quest'ultimo caso le individuazioni grafiche della planimetria allegata, riferite agli assi stradali ed ai perimetri delle Unità, saranno prescrittive. L'attuazione delle Unità Minime di Intervento potrà avvenire tramite P.E.C. e nel rispetto delle prescrizioni delle specifiche Schede di Normativa allegate).



Variante al P.R.G.C. vigente - art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i., comma 8°, punto c). Approvata con D.C. n.44 del 02/08/2004

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO – Schede di Normativa del P.R.G.C. con inserimento delle Varianti di normativa alle Unità Minime di Intervento: le parti in Variante risultano sottolineate

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.I. n. 1

Unità Minima di Intervento: A

Superficie Territoriale: mq. 16.600
Superficie Fondiaria: mq. 10.880
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale, commerciale al dettaglio e su area pubblica
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 5.720 (di cui mq. 1.885 a standards urbanistici al servizio della residenza)
Indice Territoriale (IT): mc/mq 2,08
Indice Fondiario (IF): mc/mq 3,19
Volume a regime privato (V): mc. 15.345
Superficie Lorda di Pavimento a regime privato (S.L.P.): mq. 5.115
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 153 (di cui 50 vani sono da ricavare mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")
Volume a regime pubblico o convenzionato (V): mc. 19.305
S.L.P. a regime pubblico o convenzionato: mq. 6.435
Capacità Insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 193
Piani fuori terra: 4 (quattro)
Altezza (H): mt. 13,0
Rapporto di Copertura (RC): 40%

Unità Minima di Intervento: B

Superficie Territoriale: mq. 4.100
Superficie Fondiaria: mq. 2.350
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.750 (di cui mq. 1.000 a standards urbanistici al servizio della residenza)
Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,71
Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,24
Volume a regime privato (V): mc. 1.500
Superficie Lorda di Pavimento a regime privato (S.L.P.): mq. 500
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 15
Volume a regime pubblico o convenzionato (V): mc. 1.400
S.L.P. a regime pubblico o convenzionato: mq. 465
Capacità Insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 14
Piani fuori terra: 2 (due)
Altezza (H): mt. 7,0
Rapporto di Copertura (RC): 50%

Variante al P.R.G.C. vigente - art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i., comma 8°, punto c). Approvata con D.C. n.44 del 02/08/2004

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO – Schede di Normativa del P.R.G.C. con inserimento delle Varianti di normativa alle Unità Minime di Intervento: le parti in Variante risultano sottolineate

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.I. n. 1

Unità Minima di Intervento: C

Superficie Territoriale: mq. 5.390
Superficie Fondiaria: mq. 3.245
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale, commerciale, servizi sociali
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 2.150 (di cui mq. 1.650 a standards urbanistici al servizio della residenza, sui quali poter edificare con indice 4,00 mc/mq)
Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,78
Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,30
Volume a regime privato (V): mc. 2.100
Superficie Lorda di Pavimento a regime privato (S.L.P.): mq. 700
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 21 (di cui 5 vani sono da ricavare mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")
Volume a regime pubblico o convenzionato (V): mc. 2.100
S.L.P. a regime pubblico o convenzionato: mq. 700
Capacità Insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 21
Piani fuori terra: 3 (tre)
Altezza (H): mt. 10,0
Rapporto di Copertura (RC): 40%

Unità Minima di Intervento: D

Superficie Territoriale: mq. 4.100
Superficie Fondiaria: mq. 2.850
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.185 (di cui mq. 490 a standards urbanistici al servizio della residenza)
Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,88
Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,27
Volume a regime privato (V): mc. 1.200
Superficie Lorda di Pavimento a regime privato (S.L.P.): mq. 400
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 12
Volume a regime pubblico o convenzionato (V): mc. 2.400
S.L.P. a regime pubblico o convenzionato: mq. 800
Capacità Insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 24
Piani fuori terra: 3 (tre)
Altezza (H): mt. 10,0
Rapporto di Copertura (RC): 40%

Variante al P.R.G.C. vigente - art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i., comma 8°, punto c). Approvata con D.C. n.44 del 02/08/2004

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO – Schede di Normativa del P.R.G.C. con inserimento delle Varianti di normativa alle Unità Minime di Intervento: le parti in Variante risultano sottolineate

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.I. n. 1

Unità Minima di Intervento: E

Superficie Territoriale: mq. 3.420
Superficie Fondiaria: mq. 2.960
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 465
Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,52
Indice Fondiario (IF): mc/mq 0,61
Volume a regime privato (V): mc. 1.800
Superficie Lorda di Pavimento a regime privato (S.L.P.): mq. 600
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 18 (di cui 10 vani sono da ricavare mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")
Piani fuori terra: 2 (due)
Altezza (H): mt. 7,0
Rapporto di Copertura (RC): 35%

Unità Minima di Intervento: F

Superficie Territoriale: mq. 5.640
Superficie Fondiaria: mq. 3.075
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale, commerciale al dettaglio e su area pubblica
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 2.585 (di cui mq. 1.590 a standards urbanistici al servizio della residenza, sui quali poter edificare con indice 4,00 mc/mq)
Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,89
Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,63
Volume a regime privato (V): mc. 2.000
Superficie Lorda di Pavimento a regime privato (S.L.P.): mq. 670
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 20 (di cui 5 vani sono da ricavare mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")
Volume a regime pubblico o convenzionato (V): mc. 3.000
S.L.P. a regime pubblico o convenzionato: mq. 1.000
Capacità Insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 30
Piani fuori terra: 3 (tre)
Altezza (H): mt. 10,0
Rapporto di Copertura (RC): 40%

Variante al P.R.G.C. vigente - art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i., comma 8°, punto c). Approvata con D.C. n.44 del 02/08/2004

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO – Schede di Normativa del P.R.G.C. con inserimento delle Varianti di normativa alle Unità Minime di Intervento: le parti in Variante risultano sottolineate

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.I. n. 1

Unità Minima di Intervento: G

Superficie Territoriale: mq. 8.590
Superficie Fondiaria: mq. 3.800
Destinazione d'uso prevalente: Residenziale, commerciale al dettaglio e su aree pubbliche
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 4.825 (di cui mq 3.760 per standards urbanistici al servizio della residenza, su cui poter edificare con indice 2,50 mc/mq)
Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,63
Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,42
Volume a regime privato (V): mc. 3.000
Superficie Lorda di Pavimento a regime privato (S.L.P.): mq. 1.000
Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 30 (di cui 10 vani sono da ricavare mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")
Volume a regime pubblico o convenzionato (V): mc. 2.400
S. L. P. a regime pubblico o convenzionato: mq. 800
Capacità insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 24
Piani fuori terra: 4 (quattro)
Altezza (H): mt. 13,0
Rapporto di Copertura (RC): 35%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.E.P. 2

Superficie Territoriale: mq. 14.440

Superficie Fondiaria: mq. 10.080

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 4.360 (di cui mq. 2.716 per standards urbanistici al servizio della residenza)

Indice Territoriale (IT): mc/mq 1,50

Indice Fondiario (IF): mc/mq 2,15

Volume a regime pubblico o convenzionato (V): mc. 21.600 (mc. 90 vano/ab)

S. L. P. a regime pubblico o convenzionato: mq. 7.200

Capacità insediativa a regime pubblico o convenzionato (vano/ab): 240

Piani fuori terra: 4 (quattro)

Altezza (H): mt. 13,0

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 3

Superficie Territoriale: mq. 4.760

Superficie Fondiaria: mq. 3.530

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.230 (di cui mq. 900 per standards urbanistici al servizio della residenza)

Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,81 (incrementabile fino a 1,2 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,09 (incrementabile fino a 1,62 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Volume a regime privato (V): mc. 3.840 (mc. 120 vano/ab., incrementabili con ulteriori mc.1.860 per trasferimenti di cubatura)

S.L.P. a regime privato: mq. 1.280 (incrementabili con ulteriori mq. 620 per trasferimenti di cubatura)

Capacità insediativa a regime privato (vano/ab.): 32 (incrementabile di ulteriori 15 vani per trasferimenti di cubatura mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 40%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Variante art.17, comma 8°, L.R. 56/77 approvata con D.C. n. 37 del 03/11/2005)

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 4 (il Pec è stato diviso in due Pec 4a e 4b)

Superficie Territoriale: mq. 13.310

Superficie Fondiaria: mq. 7.230

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 6.080 (di cui mq. 5.500 per standards urbanistici al servizio della residenza)

Indice territoriale (IT): mc/mq 0,64 (incrementabile fino a 0,96 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,16 (incrementabile fino a 1,76 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Volume a regime privato (V): mc. 8.400 (mc. 120 vano/ab., incrementabili con ulteriori mc. 4.300 per trasferimenti di cubatura)

S.L.P. a regime privato: mq. 2.800 (incrementabili con ulteriori mq. 1.430 per trasferimenti di cubatura)

Capacità insediativa a regime privato (vano/ab.): 70 (incrementabile di ulteriori 35 vani per trasferimenti di cubatura mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 40%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Variante art.17, comma 8°, L.R. 56/77 approvata con D.C. n. 37 del 03/11/2005)

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 4 a

Superficie Territoriale: mq. 10.630

Superficie Fondiaria: mq. 5.758

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 4.884 (di cui mq. 4.392 per standards urbanistici al servizio della residenza)

Indice territoriale (IT): mc/mq 0,64 (incrementabile fino a 0,96 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,16 (incrementabile fino a 1,76 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Volume a regime privato (V): mc. 6.710 (mc. 120 vano/ab., incrementabili con ulteriori mc. 3.434 per trasferimenti di cubatura)

S.L.P. a regime privato: mq. 2.236 (incrementabili con ulteriori mq. 1.142 per trasferimenti di cubatura)

Capacità insediativa a regime privato (vano/ab.): 56 (incrementabile di ulteriori 28 vani per trasferimenti di cubatura mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 40%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Variante art.17, comma 8°, L.R. 56/77 approvata con D.C. n. 37 del 03/11/2005)

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 4 b

Superficie Territoriale: mq. 2.680

Superficie Fondiaria: mq. 1.472

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.211 (di cui mq. 1.108 per standards urbanistici al servizio della residenza)

Indice territoriale (IT): mc/mq 0,64 (incrementabile fino a 0,96 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,16 (incrementabile fino a 1,76 mc/mq per trasferimenti di cubatura)

Volume a regime privato (V): mc. 1.690 (mc. 120 vano/ab., incrementabili con ulteriori mc. 866 per trasferimenti di cubatura)

S.L.P. a regime privato: mq. 563 (incrementabili con ulteriori mq. 288 per trasferimenti di cubatura)

Capacità insediativa a regime privato (vano/ab.): 14 (incrementabile di ulteriori 7 vani per trasferimenti di cubatura mediante la dismissione di "Aree destinate a pubblici servizi che generano cubatura residenziale da trasferire")

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 40%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 5

Superficie Territoriale: mq. 37.680

Superficie Fondiaria: mq. 31.450

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, industriale, (usi commerciali connessi e collegati alle destinazioni produttive ***fino ad un massimo del 20 % della S.L.P.***).

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 6.230 (di cui mq. 5.120 al servizio delle attività produttive; ulteriori aree per standards urbanistici potranno essere reperite all'interno della S.F.; ogni intervento produttivo a carattere privato è subordinato alla preventiva realizzazione della rotonda sulla Strada Statale e della strada di collegamento interna al perimetro del P.E.C.)

S. L. P. a regime privato: mq. 12.700

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 8,0

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.I. 6

Superficie Territoriale: mq. 20.300

Superficie Fondiaria: mq. 10.000

Destinazione d'uso prevalente: Mista (in assenza di P.I. è consentita la normativa delle specifiche individuazioni cartografiche. Con la formazione del P.I. sono consentiti i parametri e le quantità della Scheda di Normativa, con le destinazioni d'uso, convenzionate con il Comune, di cui agli artt. 3.4.1.; 3.4.3.; 3.5.1.; 3.5.2.)

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 10.300 (di cui mq. 8.500 per standards urbanistici al servizio della residenza)

Volume a regime privato (V): mc. 55.000 ***(di cui: mc. 10.000 con le destinazioni dell'art. 3.4.1.; mc. 14.000 con le destinazioni dell'art. 3.4.3.; mc. 4.000 con vincolo alberghiero, con le destinazioni dell'art. 3.5.1.; mc. 27.000 con le destinazioni dell'art. 3.5.2.. Gli interventi edilizi ammissibili saranno di: MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DR per gli immobili costruiti dopo il 1940).***

S.L.P. a regime privato: mq. 13.000 ***(di cui: mq. 2.500 con le destinazioni dell'art. 3.4.1.; mq. 3.500 con le destinazioni dell'art. 3.4.3.; mq. 1.330 con vincolo alberghiero, con le destinazioni dell'art. 3.5.1.; mq. 5.770 con le destinazioni dell'art. 3.5.2.. Gli standards urbanistici, per le destinazioni commerciali e terziarie, potranno essere ricavati all'interno delle aree che il P.I. destina agli Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie)***

Capacità insediativa a regime privato (vano/ab.): 30 ***(stanze in edificio con vincolo alberghiero)***

Indice Territoriale (IT): mc/mq 2,7

Indice Fondiario (IF): mc/mq 5,5

Piani fuori terra: esistente

Altezza (H): esistente

Rapporto di Copertura (RC): 60%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 7

Superficie Territoriale: mq. 17.260

Superficie Fondiaria: mq. 12.260

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, industriale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 5.000 (di cui mq. 3.500 per standards urbanistici al servizio delle attività produttive)

S. L. P. a regime privato: mq. 3.900

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 50%

VARIANTE ART. 17 COMMA 7 AL P.R.G APPROVATO CON D.G.R. n.10-7937 DEL 09/12/2002

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 8

Superficie Territoriale: mq. 27.561

Superficie Fondiaria: mq. 23.492

Destinazione d'uso prevalente: Usi privati per il tempo libero e attività ludiche

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 4.069 (ulteriori standards urbanistici per complessivi mq. 10.000 dovranno essere reperiti all'interno del perimetro del P.E.C.)

Volume a regime privato (V): mc. 60.000 (di cui 7.200 mc. a destinazione alberghiera, collegata alla fruizione delle attività per il tempo libero). ***Potrà essere rilasciata agibilità o abitabilità agli immobili da realizzare, a condizione che vengano eseguiti e messi in esercizio gli interventi stradali, sulla S.S. n.33, di messa in sicurezza collocati nella pertinenza funzionale del perimetro del S.U.E.***

S. L. P. a regime privato: mq. 12.000

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): ***50%***

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 9

Superficie Territoriale: mq. 23.360

Superficie Fondiaria: mq. 19.000

Destinazione d'uso prevalente: Usi privati per il tempo libero, attività ludiche, alberghiera

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 4.360 (ulteriori mq. 9.000 a standards urbanistici al servizio delle attività ludiche ed alberghiere dovranno essere reperiti all'interno del perimetro del P.E.C.)

Volume a regime privato (V): mc. 50.000 (di cui mc. 8.000 con vincolo alberghiero, collegati agli usi privati per il tempo libero). ***Potrà essere rilasciata agibilità o abitabilità agli immobili da realizzare, a condizione che vengano eseguiti e messi in esercizio gli interventi stradali, sulla S.S. n.33, di messa in sicurezza collocati nella pertinenza funzionale del perimetro del S.U.E.***

S. L. P. a regime privato: mq. 10.000 (di cui mq. 2.660 con vincolo alberghiero)

Capacità insediativa a regime alberghiero (posti letto): 120 (60 mc/posto letto; gli interventi a regime alberghiero possono essere realizzati subordinatamente, ed in collegamento funzionale, all'attuazione degli interventi a carattere ludico)

Piani fuori terra: 2 (due) (tre piani per l'edilizia a destinazione alberghiera)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): ***50%***

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Variante art.17, comma 8°, L.R. 56/77 approvata con D.C. n.15 del 13/05/2003)

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 10a

Superficie Territoriale: mq. 8.310

Superficie Fondiaria: mq. 5.740,70

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, industriale.

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 2.596

S. L. P. a regime privato: mq. 2.065

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 50%

N.B. – L'attuazione del presente strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la viabilità di collegamento a strade pubbliche del lotto intercluso PEC 10b.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Variante art.17, comma 8°, L.R. 56/77 approvata con D.C. n.15 del 13/05/2003)

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 10b

Superficie Territoriale: mq. 5.820

Superficie Fondiaria: mq. 3.989,30

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, industriale.

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.804

S. L. P. a regime privato: mq. 1.435

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 50%

N.B. – L'attuazione del presente strumento urbanistico esecutivo dovrà avvenire dopo la realizzazione della viabilità di collegamento a strade pubbliche, su aree del PEC 10a.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 11

Superficie Territoriale: mq. 8.010

Superficie Fondiaria: mq. 4.480

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 3.530 (di cui non meno di mq 1.490 per standards urbanistici al servizio della residenza.)

Volume a regime privato (V): mc. 4.800 (ulteriori mc 3.210 possono essere aggiunti mediante trasferimenti di cubatura provenienti da "Aree destinate a pubblici servizi che generano volumetria residenziale da trasferire")

S. L. P. a regime privato: mq. 1.600 (incrementabile fino a mq 2.670 totali)

Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,6 (incrementabile fino a 1,0 mc/mq per trasferimento di cubatura)

Indice Fondiario (IF): mc/mq 1,07 (incrementabile fino a 1,79 mc/mq per trasferimento di cubatura)

Capacità insediativa a regime privato (vano/ab): 48 (incrementabili fino a 80 vani totali)

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 12

Superficie Territoriale: mq. 18.500

Superficie Fondiaria: mq. 13.740

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, Industriale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 4.760 (di cui mq. 1.060 destinati all'asse viario, con aree pertinenziali, di collegamento alla strada pubblica in progetto, ubicata in prossimità dell'autostrada. Gli interventi di nuova costruzione di capannoni, complessivamente superiori al 30% della S.L.P., dovranno essere subordinati alla preventiva realizzazione dell'accesso sulla strada comunale in progetto, e la preventiva o contestuale realizzazione del tratto che congiunge quest'ultima alla S.P. Borgoticino-Castelletto S.T.)

S. L. P. a regime privato: mq. 8.240 (Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento complessivamente non superiori al 30% (una tantum) della S.L.P., sui capannoni esistenti, potranno essere consentiti con semplice concessione edilizia, in assenza di preventiva formazione di P.E.C.)

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 10,00

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 13 (scheda generale con i dati complessivi dei P.E.C.: 13A – 13B – 13C – 13D – 13E)

Superficie Territoriale: mq. 61.110
Superficie Fondiaria: mq. 43.551
Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, Industriale
Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 17.559 (di cui mq. 4.335 destinati ad asse viario di penetrazione interna ai singoli P.E.C. Detto asse viario avrà ubicazione prescrittiva secondo la individuazione grafica del P.R.G. Le aree per standards urbanistici potranno essere ubicate liberamente all'interno dei singoli P.E.C., purché sia garantita accessibilità di uso pubblico ed una superficie non inferiore a quella prescritta dal P.R.G.)
Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.): mq. 26.130 (le destinazioni d'uso proprie o ammesse sono quelle di cui al comma 2) dell'Art.3.3.2. delle N.T.A. del P.R.G.)
Piani fuori terra: 2 (due)
Altezza (H.): mt 11,50
Rapporto di copertura (RC): 50 %
Prescrizioni generali per i cinque P.E.C. designati con le lettere: PEC 13A, PEC 13B, PEC 13C, PEC 13D, PEC 13E.: I PEC limitrofi potranno accorpare i rispettivi ambiti territoriali in una progettazione esecutiva unitaria, a condizione che venga mantenuta l'ubicazione del sedime stradale, così come individuato da P.R.G. I singoli P.E.C. dovranno prevedere il rispettivo accesso diretto dei veicoli di lavoro sulla strada di penetrazione individuata dal P.R.G. con unica confluenza sulla strada provinciale Borgo T.-Castelletto Ticino. Potrà essere rilasciata l'agibilità agli edifici produttivi in previsione a condizione che vengano eseguite le opere stradali necessarie a garantire l'accesso sulla strada provinciale esistente.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Variante art.17, comma 8°, L.R. 56/77 approvata con D.C. n.22 del 14/05/2007)

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 13A (sono da osservare le prescrizioni generali della Scheda di Normativa PEC 13)

Superficie Territoriale: mq. 7.904

Superficie Fondiaria: mq. 5.373

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, Industriale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 2.531 (di cui mq. 1.155 destinati all'asse viario di confluenza sulla strada provinciale)

S. L. P. a regime privato: mq. 3.224

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 11.50

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Variante art.17, comma 8°, L.R. 56/77 approvata con D.C. n.22 del 14/05/2007)

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 13B (sono da osservare le prescrizioni generali della Scheda di Normativa PEC 13)

Superficie Territoriale: mq. 17.368

Superficie Fondiaria: mq. 12.068

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, Industriale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 5.300 (di cui mq. 1.171 destinati all'asse viario di confluenza sulla strada provinciale)

S. L. P. a regime privato: mq. 7.240

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 11.50

Rapporto di Copertura (RC): 50%

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 13C (sono da osservare le prescrizioni generali della Scheda di Normativa PEC 13)

Superficie Territoriale: mq.11.182

Superficie Fondiaria: mq. 8.187

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, Industriale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq.2.995 (di cui mq. 798 destinati all'asse viario di confluenza sulla strada provinciale)

S. L. P. a regime privato: mq. 4.912

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 11.50

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 13D (sono da osservare le prescrizioni generali della Scheda di Normativa PEC 13)

Superficie Territoriale: mq. 12.179

Superficie Fondiaria: mq. 8.878

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, Industriale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 3.301 (di cui mq. 806 destinati all'asse viario di confluenza sulla strada provinciale)

S. L. P. a regime privato: mq. 5.327

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 11.50

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 13E

(sono da osservare le prescrizioni generali della Scheda di Normativa PEC 13)

Superficie Territoriale: mq. 12.477

Superficie Fondiaria: mq. 9.045

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, Industriale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 3.432 (di cui mq. 405 destinati all'asse viario di confluenza sulla strada provinciale)

S. L. P. a regime privato: mq. 5.427

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 11.50

Rapporto di Copertura (RC): 50%

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE AL P.R.G.C. comma 7^ art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. (n.1/06) - Zona Via Beati approvata con Del. C. C. n. 54 del 29.09.2006
e
VARIANTE AL P.R.G.C. comma 8^ art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. (n.5/08) - Zona Via Beati approvata con Del. C. C. n. 37 del 27.10.2008

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 14

Superficie Territoriale: mq. 8.247

Superficie Fondiaria: mq. 4.419

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale

Standards urbanistici: mq. 1.389 (al servizio della residenza**)**

Volume a regime privato (V): pari all'esistente, con il recupero di tutte le volumetrie presenti alla data di approvazione della variante al P.R.G.C. all'interno del perimetro, con le possibilità di ampliamento prescritte all'art. 3.2.6. delle N.T.A.

Opere pubbliche: a carico degli aventi titolo dovranno essere realizzate le infrastrutture pubbliche (rotatoria, innesti e ampliamenti stradali). Il rilascio dei permessi di abitabilità per interventi privati potrà avvenire dopo l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 40%

Tipi di intervento ammessi : quelli di cui al comma 3 dell'art. 3.2.6. N.T.A.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.P.E. 1

Superficie Territoriale: mq. 94.875

Superficie Fondiaria: mq. 29.647 (a destinazione privata)

Destinazione d'uso prevalente: Commerciale

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 61.640 (di cui mq. 19.410 per assi stradali di livello statale e comunale, e mq. 31.293 per standards urbanistici al servizio delle attività commerciali, mq. 10.937 per parcheggi e verde pubblico di interesse comunale *nel pieno rispetto del dettato dell'articolo 21 della L.R. 56/77 ed in particolare le disposizioni di cui al 2° comma*).

Volume a regime privato (V): mc. 120.312 (Potrà essere rilasciata agibilità o abitabilità agli immobili da realizzare, a condizione che vengano eseguiti e messi in esercizio gli interventi stradali di messa in sicurezza, sulla SS n. 33 e sulla confluenza con la SS n. 32, collocati all'interno del perimetro del P.P.E.)

S. L. P. a regime privato: mq. 14.823 (superficie coperta totale ammissibile a destinazione commerciale: mq. 14.823. La dotazione di standards sarà conteggiata secondo la L.R. n. 28/99).

Altezza (H): mt. 9,00 (fino a mt. 14,00 per impianti tecnici, elementi di arredo architettonico ed edilizio funzionale; sono consentiti due piani fuori terra)

Rapporto di Copertura (RC): 50%

Prescrizioni particolari:

a) Modalità di intervento: è previsto l'eventuale ricorso al meccanismo attuativo di cui al quarto comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77, a condizione che vengano eseguiti dai privati, mediante Convenzione con il Comune, tutti gli interventi di messa in sicurezza degli assi stradali e di realizzazione di standards urbanistici. In tal caso la preventiva formazione di P.P.E. (in modo conforme a quanto rappresentato o prescritto negli elaborati: tav. 6; tav. 7a; tav. 7b; tav. 8; tav. 9; tav. 10) potrà essere sostituita da Concessione Edilizia Convenzionata.

b) Convenzione: per la realizzazione delle opere e degli interventi di pubblica utilità, è ammesso l'intervento diretto del privato, tramite apposita convenzione da redigersi secondo i criteri di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77.

c) Parcheggi ex L. 122/89: i parcheggi privati al servizio della destinazione commerciale (sup. minima mq. 5.188) potranno essere allestiti su superfici permeabili e alberate, o nell'interrato delle costruzioni, o sul piano di copertura degli edifici a condizione che venga assicurato idoneo accesso tramite rampa o impianto di innalzamento verticale.

d) Elaborati della Variante: gli elaborati di rappresentazione dello stato di fatto hanno valore puramente illustrativo (tav. 1; tav. 3; tav. 4; tav. 5; Elaborato A; Elaborato C; Elaborato D). Gli elaborati di progetto aventi funzione orientativa sono i seguenti: tav. 7a; tav. 7b;

tav. 8; tav. 9; tav. 10. Gli elaborati aventi funzione prescrittiva sono i seguenti: tav. 2; tav. 6; tav. 11; tav. 12; Elaborato B, Scheda P.P.E.1. Eventuali variazioni da apportare su aree a destinazione privata alle prescrizioni grafiche della Variante in fase attuativa, se conformi alle quantità dei parametri urbanistici ed edilizi riportati nella presente Scheda, saranno subordinate alle preventiva formazione ed approvazione di P.P.E.

e) **In fase attuativa, senza costituire Variante al Piano, potranno essere apportate *lievi* modificazioni all'assetto delle infrastrutture pubbliche, se interne alle aree graficamente individuate per assi stradali, standards urbanistici e opere di urbanizzazione primaria e indotta, purché finalizzate a migliorare la messa in sicurezza delle strade e previo parere favorevole dell'Ente A.N.A.S.**

VARIANTE ART. 17 COMMA 4 AL P.R.G
Approvata con D.G.R. n.12 – 13059 del 09.01.2010

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
CONGIUNTA AL P.P.E. 2

Scheda di Normativa

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.P.E. 2

- Superficie Territoriale della Variante e del P.P.E. 2	mq.	109.485
- Superficie Fondiaria a destinazione commerciale	mq.	57.488
- Superficie Coperta ammissibile a destinazione commerciale	mq.	28.550
- Aree per strutture ricettive con vincolo alberghiero	mq.	1.941
- Indice di utilizzazione fondiaria (50%) per usi commerciali	mq.	28.744
- Altezza Fuori Terra nuovi edifici commerciali	mt.	9,00
- Superficie Utile Lorda massima a destinazione commerciale	mq.	28.440
- Parcheggi privati min. ex L. n. 122/89	mq.	9.365
- Spazi privati di pertinenza degli edifici commerciali	mq.	28.938
- distanza minima dal ciglio stradale	mt.	5,00
- distanza minima dai confini	mt.	5,00
- visuale libera minima	mt.	10,00
- volumetria massima a destinazione commerciale	mc.	256.950
- volumetria massima a destinazione alberghiera	mc.	8.000

STANDARDS URBANISTICI
(Superfici conteggiate ai fini della dotazione del P.P.E.)

- Area a Parcheggio e verde Pubblico a livello comunale	mq.	5.093
- Strade Pubbliche Statali e di accesso alle aree produttive	mq.	28.720
- Aree per standards urbanistici per usi commerciali fuori terra	mq.	16.243
- Aree per standards urb. per usi commerciali in locali interrati	mq.	12.501
- Aree per ulteriori standards urbanistici facoltativi interrati o sul piano di copertura degli edifici	mq.	9.578
- Dotazione di standards per superfici commerciali L.R. n. 28/99	minimo	1.539 posti auto

Nota:

Prima dell'approvazione del P.P.E. 2 e congiunta variante sono ammessi, all'interno del perimetro del P.P.E. 2, gli interventi assoggettati, dal P.R.G.C. vigente, a semplice concessione edilizia o a concessione edilizia convenzionata, a condizione che vengano rispettati i parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal P.P.E. in regime di salvaguardia urbanistica.

Allegati

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE AL COMUNE DI AREE DESTINATE A PUBBLICI SERVIZI, E CONSEGUENTE TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

N.B.:
LEGENDA: *Grassetto = "Variabile"

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI IMMOBILI

ai sensi dell'art. 3.1.4. delle N.T.A. del P.R.G.

TRA

il Comune di Castelletto Sopra Ticino, in questo atto rappresentato dal ..... nato/a ..... il ..... a ..... domiciliato in ..... via ..... , a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., nel seguito denominato per brevità "Comune".

E

la Società ....., con sede in ..... partita I.V.A. ..... in persona del Presidente e legale rappresentante pro-tempore, ..., nato a ..... il ... codice fiscale ..... iscritta al ..... numero ..... nel seguito denominata per brevità "Proponente"

E

il Sig. ....., residente in via..... n. ....., C.F. ....., nato a ....., quale proprietario dell'immobile oggetto del presente Atto, nel seguito denominato per brevità "Proponente";

PREMESSO

A) che il Proponente ..... è proprietario di terreni della superficie di mq. ....., **come da rilievo topografico asseverato allegato n. ..... al presente atto**, siti in ....., indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. ..... **nonché dei fabbricati e manufatti insistenti sugli stessi terreni censiti al N.C.T.)**;

B) che detti immobili, **in gran parte occupati da edifici attualmente vuoti**, rappresentano la superficie dell'area compresa tra le vie ..... individuata nel P.R.G. Vigente (approvato con D.G.R.n. .....) come "Area destinata a pubblici servizi", di cui all'art. 3.1.4. delle N.T.A., che consente interventi di trasferimento di quantità volumetriche a destinazione residenziale per utilizzazioni private ai sensi e per gli effetti dell'art. 5.1.8., ultimo comma, delle N.T.A.;

C) che il P.R.G. Vigente considera l'area in questione di categoria B, secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.;

D) che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dinanzi citate, l'indice di edificabilità territoriale da applicarsi alla quantità di superficie da cedere gratuitamente al Comune, è di 0,40 mc/mq, da trasferire sui lotti liberi edificabili all'uopo già predisposti dal P.R.G.; e che la quantità di aree da cedere gratuitamente è di mq ..... di proprietà privata;

E) che le modalità previste dall'art. 3.1.4. delle N.T.A. del P.R.G. Vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o a concessione edilizia convenzionata;

F) che, secondo le N.T.A. del P.R.G. Vigente, la presente convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:
- cessione gratuita **(impegno di cessione)** a favore del Comune delle aree a servizi **e delle aree destinate a viabilità urbana (quest'ultima solo se prevista)**;
- impegno da parte del Proponente al rispetto dei requisiti e tempi di dismissione delle aree da cedere al Comune;

G) che è stata presentata proposta di cessione gratuita di immobili al Comune con allegato un elaborato tecnico denominato : "Piano di trasferimento di quantità volumetriche", a firma dell'..... con studio in ..... iscritto all'..... con numero ..... codice fiscale ..... partita I.V.A. ..... , formata dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;

H) che la proposta di cessione gratuita; ha acquisito il parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia in data .....;

I) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. .... del ..... (esecutiva dal .....) ha approvato la proposta di cessione gratuita. con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione;

L) che il Comune di Castelletto Sopra Ticino, dal canto suo, si impegna a rilasciare le concessioni edilizie per gli interventi a destinazione residenziale previsti nelle quantità volumetriche generate dalla cessione di aree in oggetto, con le modalità della presente convenzione, nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. Vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia.

CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1
Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2
Immobili di proprietà del Proponente oggetto della presente convenzione.

Il Proponente è proprietario dei terreni **e fabbricati** indicati al punto A delle premesse.

ARTICOLO 3
Elaborati costituenti il Piano di trasferimento di quantità volumetriche

Il Piano di cui al presente articolo comprende i seguenti elaborati:
1- Schema di convenzione;
2- Relazione Illustrativa;
3- Elaborati di individuazione planimetrica (riportanti l'esatta ubicazione delle aree da cedere gratuitamente, e delle aree su cui va a trasferirsi la quantità volumetrica teorica generata dalla cessione gratuita).

I sopraccitati elaborati 1,2,3, in quanto parte integrante della deliberazione C.C. n. ..... del ..... che ha approvato la proposta di cessione gratuita, hanno già acquisito natura di atti pubblici. Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

Gli elaborati sono depositati nell'archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4
Cessione al Comune di Castelletto Sopra Ticino

(a - condizione generale aree libere)
Il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito, al Comune di Castelletto Sopra Ticino, che accetta, la proprietà di complessivi mq ....., il tutto come rappresentato nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. .....).
Le aree dovranno essere cedute a nuda terra e spianate a filo dei marciapiedi.

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso.

Il Proponente dichiara altresì che sulle aree cedute non esistono fabbricati e di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opera di bonifica ambientale , per la rimozione di rifiuti o di scorie e relitti di alcun genere.

La cessione delle sopraindicate aree dovrà comunque avvenire prima del rilascio della prima concessione edilizia che in qualsiasi misura comprenda quantità volumetriche generate dalla cessione di aree oggetto della presente convenzione.

(b - condizione particolare aree con fabbricati da demolire)
Il Proponente con il presente atto cede a titolo gratuito al Comune di Castelletto Sopra Ticino, che accetta, l'intera proprietà dell'ambito di complessivi mq. .... nonché dei fabbricati attualmente esistenti sulle aree stesse, il tutto come rappresentato nella planimetria e nel certificato catastale che si allegano al presente atto per farne parte integrale e sostanziale (Allegato n. .....).

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso.

Il Proponente dichiara altresì di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale. Se nel corso della demolizione di cui al successivo art. 5 della presente convenzione si verificasse l'esigenza di effettuare opere di bonifica, le stesse verranno attuate a cura e spese del Proponente con le modalità ed i tempi che gli stessi definiranno in sede di richiesta della prima concessione edilizia.

ARTICOLO 5
Disciplina delle aree da cedere all'uso pubblico

Con separato provvedimento ed alle condizioni riportate nella presente convenzione, il Comune consentirà, a cura e spese del Proponente, fino al momento del trasferimento di proprietà delle aree al Comune :
- la recinzione delle aree da cedere all'uso pubblico;
- la manutenzione delle stesse;
- la loro eventuale chiusura, ferma restando la pubblica fruibilità sempre consentita ai funzionari comunali per ragioni di servizio.

La firma della presente convenzione costituisce, per il Proponente, dichiarazione di rinuncia del diritto a recedere su quanto convenuto.

ARTICOLO 6
Individuazione ed utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree su cui viene trasferita la quantità volumetrica generata dalla cessione

La presente convenzione prevede l'utilizzazione urbanistica edificatoria delle aree come indicate in premessa. L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G. vigente relative all'area, è destinato per usi residenziali.

La quantità di superficie, da cedere gratuitamente secondo i disposti del precedente art.4, è complessivamente superiore al limite minimo di mq 1.000, così come previsto al comma sesto, lettera a), dell'art. 3.1.4. delle N.T.A. del P.R.G. vigente, venendosi in tal modo a creare le condizioni normative idonee a generare volumetria da trasferire.

La quantità volumetrica a destinazione residenziale da trasferire, secondo gli usi previsti all'art. … … … delle N.T.A. del P.R.G. vigente, è quantificata in mc. ....., generata da una superficie di mq. ....., cosi come specificato al precedente art. 4.
Le quantità volumetriche generate dalla cessione gratuita, oggetto della presente convenzione, saranno ubicate nelle aree, di cui all'art. .... **di cui agli artt. ..... e .....** del P.R.G. vigente, poste in località ....., tra le strade .....

Nel presente atto si stabilisce che le quantità volumetriche trasferite sono ubicate secondo la seguente individuazione catastale, riferita al N.C.T. del Comune di Castelletto Sopra Ticino:
- Foglio n. .... ; mappale n. .... , già edificabile per mc. ..... teorici, a cui aggiungere ulteriori mc. ..... per il trasferimento di volume di cui alla presente convenzione;
- Foglio n. .... ; mappale n. ....., già edificabile ecc. .....

L'individuazione soprariportata costituisce dichiarazione di trasferimento di volumetrie edificabili.

Alla data del presente atto il Proponente dichiara che i terreni, come sopra identificati catastalmente, risultano essere nelle condizioni normative urbanistiche idonee a permettere un

incremento dell'indice di edificabilità generato da trasferimento di quantità teoriche di volumetria a destinazione residenziale.

Le quantità volumetriche, così come individuate e quantificate per ogni singola particella catastale, potranno, in sede di formazione ed approvazione di S.U.E. o di Concessione Edilizia Convenzionata, subire variazioni consentite dalle N.T.A. specifiche del P.R.G., e fermo restando il rispetto del limite massimo delle quantità complessive di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 7
Modalità e tempi di realizzazione delle operazioni di trasferimento di volumetria a destinazione residenziale .

L'avvenuta ultimazione delle operazioni di cessione gratuita al Comune della proprietà di aree destinate a pubbliche attrezzature (standards urbanistici) permette l'utilizzazione delle correlate volumetrie residenziali generate teoricamente. Gli strumenti Urbanistici Esecutivi, o le Concessioni Edilizie Convenzionate, relativi alle aree edificabili idonee ad ospitare incrementi di volumetria, generati da trasferimento di quantità volumetriche teoriche, dovranno contenere elaborati tecnici con l'individuazione grafica delle volumetrie aggiuntive.

Gli elaborati tecnici, di cui al comma precedente, dovranno graficamente individuare le ubicazioni e le quantità delle volumetrie in progetto generate dall'applicazione dell'indice di edificabilità (I.T. o I.F.) specifico dell'area normativa, e le ubicazioni e le quantità delle volumetrie in progetto generate dall'aggiunta di cubatura in loco trasferita mediante i meccanismi di cui al precedente art. 6.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, relativi ad aree residenziali idonee ad ospitare gli incrementi di volumetria generati dalla cessione gratuita di aree per standards urbanistici, potranno essere dimensionati in rapporto alla utilizzazione massima delle volumetrie consentite, comprese quelle teoriche da trasferire, fermo restando che l'eventuale realizzazione delle volumetrie aggiuntive potrà avvenire soltanto dopo l'avvenuta cessione gratuita, di cui al precedente art. 4.

Il Comune è tenuto, entro novanta giorni a partire dalla data della firma del presente atto, a definire l'acquisizione gratuita delle aree in oggetto. Trascorso il suddetto termine, possono essere attivati i meccanismi normativi di trasferimento di quantità volumetriche, così come definiti al precedente art.6, intendendosi come già avvenuta l'acquisizione gratuita.

ARTICOLO 8
Oneri finanziari e spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della Proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Proponente.

Le quantità volumetriche, ricavate da cessione gratuita di aree al Comune, nelle zone in cui si prevede la realizzazione di vani residenziali aggiuntivi, non danno obbligo al reperimento aggiuntivo di standards urbanistici, fermo restando che rimangono inalterati gli obblighi, previsti dalle Leggi vigenti, relativi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e dell'aliquota relativa al costo di costruzione, in rapporto alle volumetrie aggiuntive effettivamente da realizzare.

ARTICOLO 9
Sanzioni Convenzionali

Gli eventuali mutamenti di ubicazione e di quantità volumetriche trasferite, non autorizzati o non contemplati dai disposti della presente convenzione, sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 7 Legge 28/2/85 n. 47 e s.m.i.

Ogni inadempienza, agli obblighi della presente convenzione a carico del Proponente, autorizza il Comune a sospendere ogni risoluzione, atto, autorizzazione o concessione relativi a quantità volumetriche generate dalla cessione gratuita di aree per pubbliche attrezzature, fermo restando che rimangono valide e operative tutte le disposizioni, le clausole e le modalità attuative di cessione gratuita di aree al Comune.

ARTICOLO 10
Trasferimento degli obblighi

Qualora il Proponente proceda all'alienazione parziale delle aree e dei fabbricati oggetto della presente convenzione prima dell'avvenuta cessione gratuita al Comune, dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa. In caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri sopracitati, il Proponente e gli aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferibili agli acquirenti degli immobili.

In ogni caso, nel periodo intercorrente tra la data della firma del presente atto e la definitiva cessione gratuita delle aree, il Proponente sarà tenuto ad informare ufficialmente il Comune di ogni variazione dello stato di godimento e di diritto dei beni oggetto della presente convenzione.

Le volumetrie aggiuntive, trasferite in aree residenziali edificabili e ubicate catastalmente secondo i disposti della presente convenzione, sono da considerare, agli effetti degli adempimenti del Comune, quali competenze di carattere amministrativo-urbanistico innescate dall'avvenuta cessione gratuita di aree. Con la firma del presente atto, il Proponente dichiara che la cessione gratuita di aree al Comune si configura quale atto volontario di donazione, e che ogni eventuale transazione tra privati, effettuata in merito alle quantità volumetriche generate dalla suddetta cessione, risulta essere completamente estranea ai contenuti della presente convenzione.

ARTICOLO 11
Clausola arbitrale

Le parti si obbligano a deferire qualsiasi controversia dovesse tra loro insorgere in relazione alla presente convenzione ad un Collegio arbitrale costituito da tre membri, dei quali due scelti dalle parti, una per ciascuna, ed il terzo in funzione di Presidente del Collegio, scelto dai primi due in comune accordo, o in difetto dal Presidente del Tribunale di Novara, su istanza della parte più diligente.

La nomina degli arbitri sarà effettuata nei modi e con il rispetto dei termini previsti dall'art. 810 c.p.c. e s.m.i.. Il Collegio avrà sede in Novara, presso l'Ufficio del Presidente come sopra designato.

Gli arbitri avranno l'obbligo di tentare conciliazione delle parti. L'arbitrato sarà rituale e, pertanto, il Collegio applicherà le norme di stretto diritto sostanziale e processuale.

La presente clausola compromissoria, suscettibile di declinatoria da parte del Comune, comporta l'applicazione delle norme di cui agli artt. 816 e seguenti c.p.c. e s.m.i..

Il Lodo dovrà essere deliberato e depositato nei termini e nei modi previsti dagli articoli 820 e seguenti c.p.c. e s.m.i.. Con lo stesso, il Collegio pronunzierà condanna al risarcimento danni, quantificando e ponendo a carico della parte soccombente le spese di procedura (compreso il corrispettivo della prestazione svolta dagli arbitri) e la rifusione di quelle della parte vittoriosa.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente clausola le parti fanno espresso richiamo al Libro IV, Titolo VIII, Cap. 1-5 del vigente Codice di Procedura Civile.

ARTICOLO 12
Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi Regionali e Statali ed ai Regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1550, alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alla Legge Regionale 5/12/77 n. 56, e loro successive modifiche, ed ogni altra norma vigente in materia.

CLASSIFICAZIONE D.L. 285/92

A = Autostrada
C = Strada extraurbana secondaria
E = Strada urbana
F = Strada locale

ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO: A; E; F.

ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO: A; C; F.

Classificazione Ex D.L. 285/92	larghezza minima di carreggiata ml.	n. corsie	larghezza minima del marciapiede ml.	ARRETRAMENTO DAL CONFINE[1]			
				ALL'INTERNO DI CENTRI ABITATI		ALL'ESTERNO DI CENTRI ABITATI	
Int. Centri Abitati				per recinzione	per edificazione	per recinzione	per edificazione
Est. Centri							Casi[2] / Casi[3]
A	20.00	4/6	-	10.00	30.00	10.00	30.00 / 60.00
E	10.50	2	1.5x2	1.50	7.50	-	- / -
C				-	-	3.00	10.00 / 30.00 [4]
E	7.50	2	1.5x2	1.50	7.50	-	- / -
C				-	-	3.00	10.00 / 30.00 [4]
F	6.50	2	1.5x2	1.50	6.50	-	- / -
C				-	-	3.00	10.00 / 30.00 [4]
F	5.50	2	1.50x1	1.50	5.50	3.00	5.50 / 20.00 [4]

[1] Per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale a quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate cartograficamente dal Piano.
[2] Per le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante Concessione Semplice o Convenzionata e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92.
[3] Per gli altri casi.
[4] Per le strade vicinali pubbliche l'arretramento si riduce a ml. 10,00.

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 1
CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO 1
Art. 1.1.1. - Finalità ed obiettivi 1
Art. 1.1.2. - Applicazione ed arco temporale di validità. 1
Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano. 2
Art. 1.1.4. - Funzione degli elaborati e delle norme 3
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI 3
Art. 1.2.1. - Parametri Urbanistici 3
Art. 1.2.2. - Parametri Edilizi 4
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi 7
Art. 1.2.4. - Definizioni 7
TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO 10
Art. 2.0.1. - Generalità 10
CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO 10
Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente 10
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO) 11
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS) 12
Art. 2.1.4. - Restauro conservativo (RC1) e Risanamento conservativo (RC2) 12
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE) 12
Art. 2.1.6. - Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR) 13
Art. 2.1.7. - Nuova edificazione 13
Art. 2.1.8. - Sostituzione edilizia (SE) 15
CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO 15
Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU) 15
Art. 2.2.2. - Nuovo impianto (NI) 15
CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI ED ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO 16
Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD) 16
Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo 16
Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo 17
Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave 17
Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento 17
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO 19
Art. 3.0.1. - Generalità 19
CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO 19
Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale 19
Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani 22
Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità 22
Art. 3.1.4. - Aree destinate a pubblici servizi che generano volumetria residenziale da trasferire 23
CAPO II - USI RESIDENZIALI 24
Art. 3.2.1. - Centro storico 24
Art. 3.2.2. - Nuclei di antica formazione 25
Art. 3.2.3. - Aree sature di conservazione ambientale 29
Art. 3.2.4. - Aree sature 32
Art. 3.2.5. - Aree di riqualificazione edilizia ed ambientale 33
Art. 3.2.6. - Aree sature a bassa densità 35
Art. 3.2.7. - Nuclei isolati in territorio extraurbano 37
Art. 3.2.8. - Aree per l'Edilizia Economica e Popolare 38
Art. 3.2.9. - Aree di completamento a bassa densità 39
Art. 3.2.10. - Aree di completamento 40
Art. 3.2.11. - Aree di nuovo impianto o di trasformazione a prevalente destinazione residenziale 41
Art. 3.2.12. - Aree di nuovo impianto residenziale 42
Art. 3.2.13. - Norme particolari per le aree residenziali 43

CAPO III - USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI 44
Art. 3.3.1. - Aree con impianti esistenti 44
Art. 3.3.2. - Aree di nuovo impianto 46
Art. 3.3.3. - Aree produttive miste 48
CAPO IV - USI COMMERCIALI E DIREZIONALI 49
Art. 3.4.1. - Aree di riordino e completamento 49
Art. 3.4.2. - Aree di nuovo impianto 51
Art. 3.4.3. - Aree esistenti da confermare 52
CAPO V - USI PER LA CULTURA, IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO 53
Art. 3.5.1. - Aree per strutture ricettive con vincolo alberghiero 53
Art. 3.5.2. - Servizi privati per lo sport, il tempo libero e la cura della salute. 54
Art. 3.5.3. - Aree spondali per l'insediamento di attività turistiche 55
Art. 3.5.4. - Aree per impianti turistici di tipo extra alberghiero 56
CAPO VI - USI AGRICOLI 57
Art. 3.6.0. - Generalità 57
Art. 3.6.1. - Aree di valore naturalistico e zone umide 57
Art. 3.6.2. - Aree estrattive 58
Art. 3.6.3. - Aree produttive agricole 58
Art. 3.6.4. - Aree boscate a destinazione produttiva 61
Art. 3.6.5. - Prescrizioni particolari 62
TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO 63
CAPO I - VINCOLI LEGALI E FASCE DI RISPETTO 63
Art. 4.1.1. - Aree con elementi di pericolosità geologica 63
NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO 63
Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale 73
Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali 73
Art. 4.1.4. - Vincolo del Parco del Ticino. 73
Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione. 77
Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto dai gasdotti. 77
Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua. 77
Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti urbani 78
Art. 4.1.9. - Vincoli per i beni ambientali e culturali 78
Art. 4.1.10. - Chioschi, edicole, piccoli impianti di uso pubblico 78
Art. 4.1.11. - Aree per le attrezzature ferroviarie e relative fasce di rispetto 79
Art. 4.1.12. - Discariche 79
Art. 4.1.13. - Giardini e parchi privati di valore ambientale 79
Art. 4.1.14. - Vincolo di inserimento ambientale per interventi edilizi. Edifici di valore ambientale 79
Art. 4.1.15. - Vincolo di tutela archeologica. 81
Art. 4.1.16. - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico nel 1984. 81
TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO 82
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. 82
Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G. 82
Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) 82
Art. 5.1.3. - Strumenti Urbanistici Esecutivi 82
Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto 83
Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi 83
Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi 84
Art. 5.1.7. - Modalità di intervento diretto 84
Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti 85
CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO 86
Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle Concessioni 86
Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione 86
Art. 5.2.3. - Certificato di abitabilità 86
CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI 87

Art. 5.3.1. - Autorizzazioni speciali di intervento 87
Art. 5.3.2. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto 87
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE 88
Art. 6.0.1. - Deroghe 88
Art. 6.0.2. - Norme in contrasto 88
Art. 6.0.3. - S.U.E. Vigenti, adottati o recepiti dal Sindaco, che si confermano 88

Le modificazioni apportate al testo delle presenti N.T.A., per le disposizioni contenute nel Provvedimento di approvazione regionale, sono in carattere corsivo, grassetto e sottolineato.

(Elaborato con modificazioni apportate, fino al 14/12/2013, con Varianti Art. 17 comma 7° e comma 8° L.R. 56/77 e, con Variante di adeguamento al P.A.I. e di approvazione PPE2).