

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - Aspetti generali del Piano

Articolo 1.1.1. - Elementi costitutivi del P.R.G.C.

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale Comunale "Revisione '96", ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., i seguenti elaborati:

Relazione (documento A):

Allegati tecnici alla Relazione:

A.1 Indagine geologico-tecnica composta da:

Relazione geologico-tecnica

Tav. 1G - Carta geologico-strutturale e geomorfologica (scala 1:5000)

Tav. 2G - Carta del dissesto, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore (scala 1:5000)

Tav. 3G - Carta idrogeologica e del censimento opere idrauliche (scala 1:5000)

Tav. 4G - Carta dell'acclività (scala 1:5000)

Tav. 5G - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1:5000)

Tav. 6G - Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5000)

Tav. 7G - Carta di sintesi con ubicazione aree di nuovo impianto (scala 1:5000)

All. 1A - Schede tecniche sui nuovi interventi di Piano

All. 2A - Schede di censimento

A.2. Rilievo dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente e dello stato delle urbanizzazioni di rete composto da:

A.2.a - Tav. ERa Individuazione grafica delle entità rilevate (1:2000)

Tav. ERb Individuazione grafica delle entità rilevate (1:2000)

A.2.b - Tabulati di elaborazione e lettura dei dati del rilievo dello stato di fatto.

A.2.c - Visualizzazione grafica delle elaborazioni del rilievo dello stato di fatto costituita da:

Tav.1Ra - Condizioni igienico-strutturali degli edifici (1 : 2000)

Tav.1Rb - Condizioni igienico-strutturali degli edifici (1 : 2000)

Tav.2Ra - Destinazioni prevalenti dei piani terra

- (1:2000)
- Tav.2Rb - Destinazioni prevalenti dei piani terra (1:2000)
- Tav.3Ra - Destinazioni prevalenti degli altri piani (1:2000)
- Tav.3Rb - Destinazioni prevalenti degli altri piani (1:2000)

A.2.d - Visualizzazione grafica dello stato delle urbanizzazioni di rete:

- Tav.4R - Rete idrica
- Tav.5R - Rete fognaria
- Tav.6R - Rete pubblica illuminazione
- Tav.7R - Rete gas-metano

A.3 Tav.8R - Uso del suolo in atto i fini agricoli, forestali estrattivi (1:5000)

A.4 Tav.9R - Individuazione delle aree soggette a tutela ex lege 431/85 (1:5000)

Tavole di Piano (documento B):

- Tav. 1P - Planimetria sintetica delle previsioni urbanistiche del Piano e delle fasce marginali dei Comuni contermini (1:25000)
- Tav. 2P - Destinazioni d'uso e vincoli (territorio comunale) (1:5000)
- Tav. 3Pa - Destinazioni d'uso e vincoli (aree edificate) (1:2000)
- Tav. 3Pb - Destinazioni d'uso e vincoli (aree edificate) (1:2000)
- Tav. 4Pa - Aree di ristrutturazione (Centro Storico: Nebbiuno, Canton di Mezzo, Campiglia)
  - a) destinazioni d'uso e vincoli (1:1000)
  - b) categorie e modalità d'intervento (1:1000)
- Tav. 4Pb - Aree di ristrutturazione (Centro Storico: Tapigliano, Fosseno, Corciago)
  - a) destinazioni d'uso e vincoli (1:1000)
  - b) categorie e modalità d'intervento (1:1000)

**e da allegato A1 – Indagine geologico-tecnica:**

- Tav. 6G - Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5000)**
- Tav. 7G - Carta di sintesi con ubicazione aree di nuovo impianto (scala 1:5000)**
- All. 1A - Schede tecniche sui nuovi interventi di Piano**

Norme d'attuazione (documento C).

Scheda quantitativa dei dati urbani (documento D).

Articolo 1.1.2 - Finalità' del P.R.G.C.

1. Il presente P.R.G.C. disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio comunale a scopi insediativi residenziali, produttivi e sociali.

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

1. Premesso che ogni attività comportante trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale previste dal P.R.G.C. e dall'eventuale Programma Pluriennale d'Attuazione partecipa agli oneri relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di concessione o autorizzazione edilizia da parte del Sindaco, ***[il presente P.R.G.C. individua le porzioni del territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, subordinato a semplice concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, o in caso di necessità a concessione convenzionata]*** il presente P.R.G.C. **individua le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto subordinato a D.i.a. (dichiarazione di inizio attività), a semplice concessione o autorizzazione, da parte del Sindaco o, in caso di necessità, a concessione convenzionata** di cui ai 5° comma dell'art. 59 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., e le porzioni di territorio in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di Strumentazione Urbanistica Esecutiva (S.U.E.) formata ai sensi delle leggi vigenti.
2. Il rilascio di concessione o autorizzazione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo ad eliminare ogni attività considerata in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. per il fondo in oggetto.
3. In ogni caso, al fine dell'applicazione del disposto di cui al precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C., quelle connesse alla coltivazione e all'allevamento di animali da cortile, purché di tipo familiare, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi vigenti o assunti ai sensi di leggi per la tutela dell'igiene pubblica dell'abitato.

Articolo 1.1.4 - Aree e zone individuate dal P.R.G.C.

1. Le cartografie del P.R.G.C. individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'art. 1.1.2, distinte per la loro destinazione d'uso. Le presenti norme disciplinano, per dette aree, le eventuali destinazioni d'uso compatibili con quelle specifiche, gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi di cui all'art. 1.1.2 e le modalità d'attuazione di cui all'art. 1.1.3..
2. Le aree e le zone di cui al presente articolo sono individuabili per mezzo delle tavole di Piano contraddistinte dalle sigle: 2P (1:5.000), 3P (1:2.000) e 4P (1:1.000), **6G (1:5000), 7G (1:5000) e All. 1A**

Articolo 1.1.5 - Indici urbanistici ed edilizi

1. St = superficie territoriale

E' la superficie complessiva di una porzione del territorio, calcolata al lordo della superficie fondiaria (Sf) e degli spazi per la viabilità, per le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste dallo strumento urbanistico generale e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sf = superficie fondiaria

E' la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni realizzate e da realizzare, calcolata al netto degli spazi destinati dallo strumento urbanistico generale e dagli strumenti esecutivi alla viabilità pedonale e veicolare pubblica e di uso pubblico e di quelli destinati alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste.

Sc = superficie coperta di una costruzione

E' la superficie della proiezione orizzontale a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno comprese le tettoie, le logge, i "box window", i porticati e le altre analoghe strutture, i volumi interrati non coperti da uno strato di terra di coltura dello spessore di almeno 60 cm.

Si misura al netto di elementi decorativi, cornicioni, gronde, pensiline e balconi aperti a sbalzo di sporgenza rispetto al filo del fabbricato non superiore ai ml.1,50. Attrezzature ed impianti a cielo aperto costituiscono superficie coperta nella misura definita dall'ingombro delle platee di appoggio o, in mancanza di queste, dalla linea spezzata minima che circonda tutti i punti di proiezione orizzontale a terra.

Sul = superficie utile lorda di una costruzione

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra della costruzione compresi il sottotetto **[utilizzabile] abitabile o agibile, i bow window, le verande** e i soppalchi delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Sono esclusi dal computo della Sul le superfici relative:

- alle logge, ai balconi, alle terrazze, ai portici, ai "pilotis";
- ai locali destinati ad impianti tecnologici (centrale termica, locale macchine ascensore ecc...);
- ai vani e agli spazi utili per l'applicazione di tecnologie bioclimatiche quali: muri di trombe, serre solari, camini solari, ecc....;
- agli interrati e seminterrati adibiti a ricovero per autovetture, spazi di manovra, e parcheggi per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, alle cantine, ai locali comuni di pertinenza degli edifici residenziali/condominiali spazi e percorsi di accesso compresi;
- ai vani scala degli edifici condominiali, ai vani ascensore, ai cunicoli di passaggio degli impianti tecnologici ai cavedi.

Le superfici da escludere dal computo della Sul devono essere misurate al netto delle murature perimetrali.

$S_n =$  superficie utile (netta) di una costruzione  
E' la somma delle superfici agibili delle **superfici utili di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, ricavate deducendo dalle superfici utili lorde come specificate alla precedente definizione, tutte le superfici non destinate al calpestio.**

Si misura al netto delle pareti perimetrali, delle tramezze, delle scale interne, dei pilastri, degli sguinci di porte e finestre **dei passaggi da un vano all'altro se di profondità non superiore a cm. 50, nonchè di tutti quegli elementi che non contribuiscono al computo della  $S_n$ ; sguinci di porte e finestre e passaggi da un vano all'altro se di profondità superiore a cm. 50, saranno integralmente computati come superficie destinata al calpestio.**

$H =$  altezza di una costruzione (massima)  
E' l'altezza massima tra quelle relative ai fronti della costruzione come di seguito determinate.

Si definisce misura del fronte di una costruzione la proiezione verticale di ogni prospetto, ivi compresi i corpi arretrati o **aggettanti** e la copertura.

La misura dell'altezza di ciascun fronte della costruzione è la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura **ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti di coronamento non rientrano nel computo se di altezza non superiore a m. 1,10.**

**Al fine della presente definizione:**

- 1) la linea di spiccatto è definita dall'intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore, con il piano di ogni singolo fronte della costruzione **escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati;**
- 2) il solaio di copertura 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 vani tecnici (macchine degli impianti elevatori, centrale termica, di condizionamento, ecc...);
- 3) **il filo di gronda della copertura è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura (gronda); nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordate con elementi curvilinei od altro (gole, cornici, ecc...), l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale;**
- 4) **nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti di diversa sezione verticale, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è**

convenzionalmente ricavata dividendo il volume dello spazio di cui al punto 2), comprensivo dello spessore dei muri di tamponamento e dell'ultimo solaio, per la Sul corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; il risultato ottenuto rappresenta l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio.

**Dall'altezza dei fronti sono escluse** strutture particolari quali serbatoi, silos, antenne, tralicci, torri ad uso produttivo, ciminiere, **torrini di scale ed ascensori, centrali termiche e di refrigerazione, impianti per fonti energetiche alternative, la cui** misura dell'altezza massima ammessa sarà valutata in sede di rilascio della concessione edilizia relativa all'intervento che le prevedano, a giudizio del Sindaco, sentita la C.E.

V = volume di una costruzione (massimo)

E' la somma dei volumi di tutti i piani della costruzione, soppalchi compresi, cioè la somma dei prodotti della Sul di ogni singolo piano per la sua altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto *[utilizzabile]* abitabile o agibile compreso, *[la distanza]* l'altezza di cui o, in sua assenza, l'estradosso della superficie di calpestio.

Nel caso in cui il solaio di copertura non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto il piano di calpestio seguendo il procedimento descritto al punto [2] 4) *[del 2° comma]* della precedente definizione H = altezza di una costruzione (massima); nel caso in cui il solaio di copertura presenti andamento complesso e sia articolato in parti a differente sezione longitudinale e trasversale, il procedimento viene ripetuto per ciascuna parte di superficie lorda corrispondente.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (massimo)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda edificabile ed edificata e la superficie territoriale dell'area o zona considerata ( $Ut = Sul/St$ ). Rappresenta il numero di m<sup>2</sup> edificabile ed edificata per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (massima)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda edificabile ed edificata e la superficie fondiaria dell'area o zona considerata ( $Uf = Sul/Sf$ ). Rappresenta il numero di m<sup>2</sup> di Sul edificabile ed edificata per ogni m<sup>2</sup> di superficie fondiaria (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

It = indice territoriale (massimo)

E' il rapporto tra il volume edificabile ed edificato e la superficie territoriale dell'area o zona considerata ( $It = V/St$ ). Rappresenta il numero di m<sup>3</sup> di volume edificabile ed edificato per ogni m<sup>2</sup> di superficie territoriale (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

If = indice fondiario (massimo)

E' il rapporto tra il volume edificabile ed edificato e la superficie fondiaria dell'area o zona considerata ( $If = V/Sf$ ).

Rappresenta il numero di  $m^3$  edificabile ed edificato per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria ( $m^3/m^2$ ).

$R_c =$  rapporto di copertura (massimo)

E' il quoziente, espresso in percentuale (%) delle costruzioni edificabili ed edificate tra superficie coperta e la superficie fondiaria pertinente ( $R_c = S_c/S_f$ ).

Rappresenta la percentuale di superficie coperta edificabile ed edificata sulla superficie fondiaria.

$D_s =$  distanza di una costruzione dalle strade (minima)

E' la distanza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il ciglio della strada prospiciente (esistente o prevista), misurata lungo una linea che, perpendicolare al ciglio stradale, si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

$D_c =$  distanza di una costruzione dai confini (massima)

E' la distanza minima che separa un edificio dal confine di proprietà misurata lungo una linea che, perpendicolare al confine stesso, si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

$D_f =$  distanza tra costruzioni (minima)

E' la distanza minima tra le pareti di edificio che si fronteggiano anche solo in parte misurata lungo una linea che, perpendicolare al filo di fabbricazione di uno delle due costruzioni, si prolunga ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.

$N_p =$  numero dei piani (massimo)

Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani abitabili/agibili o comunque utilizzabili compresi quelli costituiti da sottotetti abitabili o da piani sottotetto che posseggano requisiti tecnico-funzionali tali da poter essere resi abitabili con semplici opere edilizie (intonacatura, formazione di aperture aeroilluminanti, posa impianti, posa serramenti, pavimenti ecc...).

Nel computo del numero dei piani sono compresi quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti della costruzione, con esclusione degli accessi alle autorimesse o ai locali cantinati.

Sono invece esclusi dal computo del numero dei piani quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergono dal suolo per più di ml 1,20 misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti della linea di spiccato perimetrale.

Gli indici di edificabilità non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento, ristrutturazione che non comportino alterazione dei volumi e/o aumenti delle Sul esistenti.

Con le modalità stabilite dalla L.R. 19/99 sarà successivamente operato l'adeguamento alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. n. 548-9691 del 29.7.1999

Articolo 1.1.6 - Definizioni edilizie ed urbanistiche

1. 1) Area edificabile.

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico generale, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

a) le porzioni che per vincolo di legge, o dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc...) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;

b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere, nel rispetto degli indici di zona;

c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario.

Si possono anche considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume e/o in superficie) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo da lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di lotti confinanti tramite "cortile comune", si può considerare area edificabile aggregata ad un lotto anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi prospettano.

2) Costruzione o fabbricato residenziale.

S'intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua Sul) ad uso d'abitazione.

3) Fabbricato accessorio.

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc... Essi non possono essere concessi od autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o a servizio di un fabbricato "principale esistente".

4) Fascia di protezione stradale.

E' l'area latitante ad una strada, su cui, all'esterno dei centri edificati, a norma dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse le opere complementari e al servizio della viabilità quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi

pubblici, urbanizzazioni canalizzate ed impianti connessi, opere e muri di sostegno, nonché:

- i distributori di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, *[ove]* se previsti dall'apposito Piano Regionale e se di dimensione contenute; **non sono ammessi impianti che si connotino come: "stazione di servizio"; sono comunque fatte salve le prescrizioni della L.28.12.1999 n. 496, della L.R. 23.4.1999 n.8, della D.G.R. n. 48-29266 e le disposizioni di cui alla Circolare Ministeriale n. 2/2000 U.A.R.A.I. del 27.1.2000**
- le cabine di distribuzione elettrica e le centraline della SIP, le stazioni di decompressione e distribuzione dei gas-metano purché nei rispetto delle vigenti norme di sicurezza e delle specifiche norme relative alle particolari strutture.

5) Filo di fabbricazione.

Si considera "filo di fabbricazione" di una costruzione il perimetro esterno delle murature con l'esclusione degli elementi decorativi, delle gronde, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di ml. 1,50.

Sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto.

6) Inizio lavori.

Per inizio lavori, ai sensi comma dell'art.49 della L.R. n° 56/77, intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi o di sistemazione dei terreno o di singole opere di fondazione.

7) Fine lavori.

Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti Locali, la fine lavori si verifica quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le costruzioni private i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità per tutte le parti componenti l'edificio, ai sensi degli articoli 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n°1265 ed ai sensi dell'art.57 della L.R. n°56/77 e s.m. ed i.

8) Stanza o vano utile.

Per stanza o vano utile s'intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficientemente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq)) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza non inferiore a ml 2,70 dal pavimento.

9) Vani accessori (servizi).

Per vani accessori s'intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai servizi, ai ripostigli, ecc... nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

10) Vano.

Per vano s'intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc... anche se qualcuna non raggiungesse il soffitto).

11) Vincolo.

E' una qualsiasi limitazione della libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposto da una legge o da strumenti urbanistici generali.

12) Piano abitabile.

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostigli e locali per servizi tecnologici.

13) Spazio (piano) [utilizzabile] agibile.

Per spazio *[utilizzabile] agibile* si intende quello spazio *[di sottotetto]*, **compreso nella sagoma della copertura**, anche virtualmente delimitato, al quale si possa accedere per mezzo di scala fissa, sia condominiale che interna ad una singola unità immobiliare, che presenti in ogni suo punto altezze nette interne superiori a ml. **[1,50] m. 1,40 [e la forma in pianta non risulti di superficie inferiore ai 9 mq.] per gli spazi potenzialmente usabili come abitazione (cucina, soggiorno, camere, studio) e m. 1,20 per quelli accessori (bagni, locale cottura, veranda) e di servizio (corridoi, disimpegni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, ripostigli); per i potenziali spazi ad uso abitazione inoltre l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, è fissata in m. 2,20 riducibili a m. 2,00 per gli spazi accessori e di servizio.**

14) Parete finestrata.

Per parete finestrata di una costruzione si intende una qualsiasi parete perimetrale nella quale si apra anche solamente un'apertura da cui sia possibile l'affaccio (veduta) di stanza o vano utile.

15) Ciglio stradale.

Ai sensi del D.L. 30/4/1992 n° 285, per "ciglio stradale" si intende: "il limite esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o il piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o il limite superiore della scarpata, se la strada è in trincea".

16) Linea di spiccatto.

Per linea di spicco delle costruzioni si intende la linea di intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore, con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.

Ove la linea di spicco si presentasse in pendenza, la sua quota sarà determinata dalla media delle quote rilevabili in posizioni prospicienti all'edificio.

17) "Corti".

Per "corti" si intendono gli spazi comuni, anche se non necessariamente delimitati su tutti i lati, sui quali prospettano edifici di servitù o più semplicemente per rispettare elementari regole di civile convivenza, non sia accettabile la formazione di delimitazioni fisiche di proprietà.

18) "S.U.E." = Strumentazione Urbanistica Esecutiva.

Per S.U.E. si intende l'insieme degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata previsti dal 3° comma dell'art.32 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Con le modalità stabilite dalla L.R. 19/99 sarà successivamente operato l'adeguamento alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. n. 548-9691 del 29.7.1999

TITOLO	II°	- <u>ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.</u>
CAPO	I°	- <u>Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.</u>
Articolo	2.1.1	- <u>Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.</u>

1. Il P.R.G.C. viene attuato:
  - a) con intervento diretto mediante conseguimento dell'autorizzazione o della concessione semplice o convenzionata ai sensi e nelle forme di cui agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 10/77 ed agli artt.48 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
  - b) con concessione convenzionata di cui al 5° comma dell'art.59 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
  - c) con strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di cui al 3° comma dell'art.32 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
2. Con specifica deliberazione consiliare, possono essere delimitate porzioni di territorio comunale da assoggettare a strumentazione urbanistica esecutiva, senza che il fatto costituisca variante al P.R.G.C..
3. In sede di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti urbanistici esecutivi, l'A.C. può procedere, con propria deliberazione, alla determinazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare e aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
4. Le procedure di formazione dei comparti di cui al precedente comma, sono definite dall'art.46 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
5. Altre condizioni aggiuntive ai fini del precedente comma, possono essere adottate con deliberazione consiliare senza che il fatto costituisca variante al P.R.G.C..
6. Per cogenza di leggi vigenti o di eventuali nuove disposizioni legislative in materia, per l'attuazione del P.R.G.C. può essere necessario il ricorso alla formazione di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui agli artt.33 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Articolo 2.1.2 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

1. Allorché si valuti la necessità di ricorrere alla formazione del P.P.A., questo definirà l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C..
2. La sua natura è definita dall'art.33 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; i suoi contenuti sono quelli indicati dall'art.34 ed i suoi elaborati dall'art.35, mentre le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e l'efficacia sono definiti dagli artt.36 e 37 della legge medesima.
3. Le richieste di inserimento di interventi nel P.P.A. hanno la sola finalità di rendere nota alla Pubblica Amministrazione le volontà e gli intenti degli operatori; non costituiscono quindi titolo per l'inclusione nel programma degli interventi proposti.
4. L'Amministrazione Comunale può, anche in difformità delle richieste pervenute, imporre l'utilizzazione di tutta la cubatura ammissibile sulle singole aree e comunque può imporre che ne sia utilizzata almeno una determinata percentuale, nonché stabilire l'assoggettamento a convenzionamento di interventi che vengano inclusi del P.P.A..
5. Le norme di esecuzione del P.P.A. stabiliranno inoltre quali interventi saranno ammessi anche senza l'inclusione nel programma medesimo; essi potranno essere tutti o parte di quelli di cui all'art.9 della Legge 10/77 nonché quelli di cui all'art.33 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Articolo 2.1.3 - Strumentazione Urbanistica Esecutiva (S.U.E.)

1. La S.U.E. è l'insieme degli strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione del P.R.G.C. che sono:
  - il Piano Particolareggiato (P.P.) che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui agli artt.38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
  - il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
  - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare che comporta contenuti elaborati e procedure di cui alla Legge 167/62 e le specificazioni di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
  - il Piano di Recupero (P.d.R.) che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui agli artt.27, 28 e 30 della Legge 457/78 e le specificazioni di cui all'art.41bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
  - il Piano Tecnico di Opere ed Attrezzature di Iniziativa Pubblica che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui all'art.47 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
  
2. Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a S.U.E. sono individuate nelle planimetrie di Piano, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere, per risolvere problemi di particolare interesse pubblico, l'assoggettamento di interventi a S.U.E. anche là dove tale obbligo non sia preventivamente stabilito dal P.R.G.C., con le procedure di cui all'art.17, [4°] 8° comma, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Articolo 2.1.4 - Intervento edilizio diretto

1. Per intervento edilizio diretto si intende quello che può avvenire anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo; esso si attua con le seguenti modalità:
  - con dichiarazione di inizio attività edilizia (D.i.a) nei casi previsti dall'art. 2 comma 60 della legge 23/12/96 n. 662 e s.m. ed i.;
  - con autorizzazione: nei casi elencati all'art.56 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; **[esclusi quelli di cui al punto precedente;]**
  - con autorizzazione: nei casi elencati all'art.48 della Legge 457/78 e all'art.7 della Legge 25/03/82 n.94; **[esclusi quelli in cui è ammessa la semplice d.i.a.;**
  - con concessione: in tutti gli altri casi, ai sensi degli artt.1 e 4 della Legge 10/77; tale concessione è onerosa (cioè gravata di contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione) ai sensi dell'art.3 della medesima Legge;
  - con concessione convenzionata di cui all'art.49, 5° comma, L.R. 56/77 e s.m. ed i. per risolvere casi di particolare complessità nei quali gli interventi previsti richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
  
2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad edifici ricadenti all'interno delle aree soggette al vincolo previsto dalla Legge 1497/39 e dalla Legge 1089/39, non è applicabile il disposto del 2° comma dell'art.4 della Legge 05/08/1978 n.457 riguardante la prassi del silenzio-assenso.

CAPO II° - Classificazione di tipi di intervento a carattere urbanistico ed edilizio

Articolo 2.2.1 - Norme generali per gli interventi edilizi ed urbanistici

1. Per tipi di intervento sono da intendersi tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, le alterazioni delle caratteristiche dei luoghi, in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. Gli interventi edilizi sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III° - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE.
3. Ogni intervento, tra quanti esposti al presente titolo, comporta la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuale rimozione di fabbricati, manufatti, accumuli di materiale, ecc., con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia (C.E.), in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro all'ambiente e del paesaggio.
4. 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.  
**Per quanto attiene agli interventi da eseguirsi in classi di idoneità urbanistica IIIB – Pericolosità morfologica elevata - Edificabilità condizionata, essi avranno il precipuo scopo di eliminare e/o minimizzare i fattori di rischio derivanti dalla pericolosità morfologica del sito al fine di salvaguardare gli edifici esistenti.;**
5. Gli interventi edilizi previsti sul patrimonio edilizio sono:
  - manutenzione ordinaria (MO);
  - manutenzione straordinaria (MS);
  - restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
    - restauro rigoroso (RC1);
    - risanamento conservativo (RC2);
  - ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
    - ristrutturazione edilizia senza modificazioni volumetriche sostanziali (RE1);
    - ristrutturazione edilizia *[con ampliamento e sopraelevazione (RE2);]* con aumenti volumetrici (RE2), *ove consentiti dalla normativa delle singole zone*
  - demolizione senza ricostruzione (DS);
  - demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia) (DR);

- completamento (CL);
- nuova costruzione (NC);
- ristrutturazione urbanistica (RU).
- **ampliamento e sopraelevazione (AS)**

Articolo 2.2.2 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Sono definite come manutenzione ordinaria: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (art. 13, 3° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).
2. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta una semplice comunicazione preventiva al Sindaco; essi sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, eccezione fatta per le aree e gli immobili classificati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, per i quali si rimanda al **[precedente art.14.] successivo art. 3.3.1**
3. L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:
  - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): pulitura e ritinteggiatura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
  - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari;
  - C - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc..) siano mantenuti i caratteri originari;
  - D - per gli impianti ed apparecchi igienico-sanitari e impianti tecnologici con relative strutture e volumi tecnici (impianti igienico-sanitari, elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): riparazione, sostituzione parziale e adeguamento di impianti e apparecchi igienico-sanitari; riparazione, sostituzione parziale, adeguamento nonché installazione di impianti e delle relative reti purché gli interventi non comportino alterazione dei locali, delle aperture nella facciate, la modificazione o la realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizi sempreché non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

Articolo 2.2.3 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Sono definite come manutenzione straordinaria: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienici e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art.13, comma 3°, lettera b) della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
2. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art.48 della Legge 457/78 e dell'art.9 della Legge 10/77.
3. L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:
  - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura delle facciate, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura;
  - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
  - C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o realizzazione di aperture;
  - D - per i tramezzi e le aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, ne venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni; per quanto concerne edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
  - E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;

- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrici di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale o distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, se necessario, purché non comportino incrementi della superficie utile destinata all'attività.

Articolo 2.2.4 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Sono definiti come restauro e risanamento conservativo: "gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (art.13, comma 3°, lettera c) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).
2. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art.48 della legge 457/78 e dell'art.9 della Legge 10/77.
3. Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:
  - RC1: restauro rigoroso;
  - RC2: risanamento conservativo.
4. **Il restauro rigoroso (RC1)** comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.
5. L'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio è il seguente:
  - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro e ripristino di tutte le finiture, qualora ciò non fosse possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
  - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora fossero degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo della

copertura; è ammessa la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, purché nell'osservanza dei criteri testè descritti; sono ammessi il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.);

- C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari, è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: restauro, ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro e ripristino di tutte le finiture; qualora ciò non fosse possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici; i volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole, commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera) è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli

inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non comportino incremento della superficie utile destinata all'attività.

6. Nelle planimetrie del P.R.G.C. vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.
7. Il **risanamento conservativo (RC2)** comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.
8. L'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio è il seguente:
  - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
  - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi; è ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti, qualora fossero degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari e siano impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio; è esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti l'aumento delle superfici utili. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Sono invece ammesse ricostruzioni di elementi strutturali crollati sempre con l'osservanza dei criteri sopra esposti; sono pure ammessi il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.);
  - C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: ripristino e valorizzazione degli elementi originari; è ammesso il

rifacimento di parti di tamponamenti esterni, qualora fossero degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;

- D - per i tramezzi e le aperture interne: ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. E' ammessa tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché la realizzazione od eliminazione di parti di muri portanti anche per l'eventuale aggregazione e di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture; qualora ciò non fosse possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche affini alle originarie, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati con particolare riguardo alla conservazione dei percorsi orizzontali e verticali e delle parti comuni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni purché non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purché non comportino incrementi della superficie utile destinata all'attività.

Articolo 2.2.5 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Sono definiti come ristrutturazione edilizia: "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante n insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti" (art.13, 3° comma, lettera d) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).
2. Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'art.3 della legge 10/77, con eccezione per quelli elencati all'art.9 della medesima Legge.
3. Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui alla precedente definizione ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:
  - RE1: ristrutturazione edilizia senza modificazioni volumetriche;
  - RE2: ristrutturazione edilizia con aumenti volumetrici contenuti.
4. Per **la ristrutturazione edilizia RE1** l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:
  - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
  - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche nel caso che ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, purché contenute nell'involucro volumetrico preesistente; non è comunque consentita la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita l'eventuale realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Per mutate esigenze distributive e d'uso o è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori), purché realizzati all'interno dell'edificio;
  - C - per le murature perimetrali i tamponamenti e le aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti sono consentite comunque la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni;
  - D - per i tramezzi e le aperture interne: sono ammesse per mutate esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto

planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;

- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari : realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici relativi devono essere preferibilmente realizzati all'interno degli edifici; qualora fosse necessario realizzarli all'esterno non dovranno comunque comportare aumento delle superfici utili di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria e turistico-ricettiva è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino l'aumento delle superfici utili di calpestio se non all'interno degli involucri volumetrici preesistenti; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività;

5. per la **ristrutturazione edilizia RE2** l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:

- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate, è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche nel caso che ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) all'esterno dei fabbricati;

- C - per le aperture perimetrali, i tamponamenti e le aperture eterne : valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; sono consentite comunque la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari : realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento delle superfici utili di calpestio.

Articolo 2.2.6 - Ampliamento e sopraelevazione (AS)

1. Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.
2. Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in verticale del fabbricato.
3. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione (AS) ammessi in combinazione con gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE2) potranno avere unicamente le seguenti caratteristiche:
  - a) nel caso di edifici a destinazione residenziale:
    - nel caso di un edificio inserito in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette l'aumento della quota di imposta della copertura e della quota di colmo, fino a raggiungere al massimo l'altezza delle corrispondenti quote dell'edificio più basso tra quelli adiacenti, al fine di unificare il più possibile l'andamento prospettico della cortina, purché comunque l'intervento non comporti l'aumento del numero esistente dei piani fuori terra e purché si sia già in presenza di un piano di sottotetto agibile anche se non abitabile; il piano così ricavato dovrà presentare l'intradosso della copertura inclinata a vista pur rispettando l'imposta minima della medesima di ml. 2,00;
    - nel caso di edifici i testata di cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza ed il numero di piani fuori terra dell'edificio adiacente **purchè non sia in contrasto con l'altezza prevalente della cortina edilizia**;
    - nel caso di un edificio inserito in una cortina edilizia, quando siano mancanti il servizio igienico e/o collegamenti verticali efficienti, si ammette l'ampliamento trasversale purché riguardante i prospetti menù significativi, con esclusione delle facciate che presentano logge e a balconate che vanno mantenute integre; l'intervento è subordinato all'accertamento dell'impossibilità tecnica di ricavare altrimenti i servizi ed i collegamenti verticali indispensabili;
  - b) nel caso di interventi su edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria e turistico-ricettiva:
    - salvo i casi in cui sia attuata la sostituzione edilizia (DR), gli ampliamenti ed i sovralti saranno ammessi nelle medesime situazioni definite alla terza lineetta della precedente lettera a) e nei casi in cui si rendano necessari interventi ed opere per il rispetto della normativa sulla tutela dall'inquinamento e sull'igienicità e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, attuando forme ed impiegando materiali ripetitivi ed aderenti ai caratteri architettonici dell'edificio preesistente.

Articolo 2.2.7 - Demolizione senza ricostruzione (DS)

1. Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione.
2. Per tali interventi è richiesta la concessione semplice.
3. Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.
4. Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edificio nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione (v. precedenti artt. 17 e 18).
5. L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.C..
6. Gli edifici individuati come da demolire nella tavola "4P" del Piano, possono essere soggetti, in attesa della demolizione, alla sola manutenzione ordinaria; la loro volumetria potrà comunque essere recuperata. In accorpamento all'edificio del quale sono pertinenti, come ulteriore eventuale possibilità di miglioramento della dotazione di servizi igienici.

Articolo 2.2.8 - Demolizione con ricostruzione (DR) (sostituzione edilizia)

1. Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione vincolata al mantenimento del volume e della disposizione planimetrica ("impronta" sul lotto) preesistenti.
2. In tali interventi é richiesta la concessione edilizia semplice o convenzionata nei casi in cui sia richiesta la modificazione degli allineamenti esistenti ai sensi del successivo 4° comma.
3. Gli indici ed i parametri edilizi per la ricostruzione sono quindi:  
If = quello risultante dal rapporto tra Sf e V preesistenti calcolato al lordo di eventuali casseri e strutture annesse alla residenza con la possibilità di procedere ad aumento del volume esistente solo nei casi ove sia possibile il recupero abitativo del piano sottotetto esistente, agibile, ma non dotato dei requisiti di abitabilità;  
Rc = quello risultante dal rapporto tra Sf e Sc preesistenti calcolato al lordo di eventuali casseri e strutture annesse alla residenza;  
Dc, Ds, Df = quella desumibile dalla disposizione dei corpi di fabbrica e dagli allineamenti preesistenti;  
Np = quelli preesistenti compreso l'eventuale piano di sottotetto già agibile;  
H = quella risultante dalla necessità di adeguare le altezze interne ai vigenti requisiti di abitabilità tenendo presente che comunque l'ultimo piano abitabile dovrà obbligatoriamente presentare all'interno copertura a vista in modo di garantire da un lato il rispetto del requisito minimo di altezza media interna abitabile richiesto dalle leggi in materia (ml. 2,70), dall'altro di contenere l'altezza massima dell'edificio in gronda.
4. Contenute modifiche degli allineamenti su strada potranno essere richiesti dal Sindaco, sentita la C.E., nel caso in cui a seguito di dette modifiche, contenute comunque dimensionalmente entro i 60 cm., sia evidente il conseguente vantaggio per la circolazione.

Articolo 2.2.9 - Nuova costruzione (NC) - Completamento (CL)

1. La nuova costruzione è conseguenti agli interventi su aree inedificate (nuovo impianto: lettera g, comma 3°, art.13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.); il completamento è invece costituito da quegli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici su lotti già parzialmente edificati ( completamento: lettera f, comma 3°, art.13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).

2. In tali interventi le modalità di attuazione (mediante concessione con o senza S.U.E.) sono quelle dettate per le rispettive aree.

3. Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri e le tipologie edilizie:

Per edifici a destinazione residenziale:

- tipologia della casa isolata uni-bifamiliare: di norma tetti a due falde o a padiglione, nel caso di installazione di pannelli solari l'inclinazione della falda potrà essere connaturata all'installazione di tali apparecchi tecnologici;
- tipologia della casa plurifamiliare (a schiera e simili): copertura a falda con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione, tipi di copertura diverse sono ammesse solo nel caso di installazione di pannelli solari;
- in ogni caso, salvo quanto già detto relativamente alla presenza di pannelli solari, l'inclinazione delle falde di copertura non potrà essere superiore al 45%.

Per edifici a destinazione produttiva, terziaria, agricola:

- di norma forme estremamente semplificate con il divieto di uso di finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti;
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode e/o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione dovrà uniformarsi per caratteri formali al resto del complesso edilizio, sia quando in accorpamento all'edificio principale, sia quando isolato;
- per le sole attrezzature agricole: tetto a doppia falda con manto in laterizi o, ma solo su parere conforme della C.E., in lamiera stampata.

Per fabbricati accessori alla residenza destinati a soddisfare esigenze

e  
fabbisogni complementari quali:

- autorimesse,
- laboratori per lavori di casa e hobbies;
- depositi attrezzi da orto e giardino, serre;
- ricoveri per allevamento familiare di animali da cortile;
- spogliatoi e servizi per impianti sportivi privati.

I fabbricati in oggetto, se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono né volume (V), né superficie utile (Sul), ma solo superficie coperta (Sc) (v. art.6), ogni eccedenza conta sia come Sul sia come V.

4. Le prescrizioni da osservare per la costruzione dei fabbricati in oggetto sono le seguenti:

a) per le autorimesse:

- la dimensioni di ciascun posto macchina non potrà eccedere i 20 mq lordi per unità immobiliare, con altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml 2,40, se piana e di ml 2,20 all'imposta e ml. 3,00 al colmo, se a falde, salvo diversa prescrizione dei VV.FF.;
- le autorimesse devono essere in muratura con esclusione di quelle in lamiera; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alla presenti norme;
- nei casi di intervento per ricavare autorimesse in edifici esistenti nei nuclei di antica formazione, queste sono ammesse, ove possibile, se ricavate al piano terra dell'edificio oppure se addossate ad esso con copertura derivata da un prolungamento di quella esistente nei casi di edifici ad un unico piano, con copertura piana formante soletta di calpestio per un sovrastante terrazzo praticabile dotato di copertura realizzata con gli stessi materiali e le medesime forme del tetto dell'edificio principale, nel cui disegno dovrà inserirsi organicamente, nel caso degli edifici pluripiano;

b) per laboratori di casa e per hobbies, depositi di attrezzi per orto e giardino, serre per coltivazione di tipo familiare, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, servizi e spogliatoi per impianti sportivi privati:

- le dimensioni complessive del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i 15 mq di Sul e l'altezza all'intradosso della copertura i ml 2,40;
- i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme;
- nei nuclei di antica formazione i fabbricati in oggetto, se ammissibili, dovranno uniformarsi ai criteri sopraindicati per le autorimesse;
- per "serre" si intendono strutture in ferro e vetro (o materiali simili) poggianti su cordoli, plinti o platee in cls; sempre nei limiti complessivi di cui alla presente lettera b), è pure ammessa l'installazione di "tunnels" in materiale plastico particolarmente adatti alla coltivazione di ortaggi.

Articolo 2.2.10 - Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Sono così definiti gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (lettera e, comma 3°, art.13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica vengono realizzati unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art.40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

CAPO III° - Classificazione dei tipi di intervento con modifica d'uso degli edifici, modificadell'ambiente e del paesaggio

Articolo 2.3.1 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici

1. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici e negli atti di ogni singola concessione e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.
- 2) L'impegno a rispettare la destinazione d'uso deve essere incluso in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo unilaterali a cui è subordinata la concessione.
3. Non può essere rilasciata autorizzazione di abitabilità o di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella previste dalla concessione.
4. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso viene revocata l'autorizzazione salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste per legge.
5. Non può essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia, concessione o autorizzazione per una diversa destinazione d'uso.

Articolo 2.3.2 - Parcheeggi ed autorimesse

1. I parcheggi sono ricavati:
  - a) nelle aree per parcheggi pubblici individuate dal P.R.G.C. attraverso le tavole grafiche;
  - b) nelle altre aree, come previsto dalle specifiche norme riguardanti la eventuale S.U.E., anche se non indicate preventivamente nelle planimetrie di piano;
  - c) in tutte le aree pubbliche e private, dove previste dalle prescrizioni particolari delle specifiche norme di zona.
2. I parcheggi di cui alla lettera a) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati da privati con concessione temporanea del diritto di superficie; quelli di cui alla lettera b) possono essere sia pubblici che privati d'uso pubblico; quelli di cui alla lettera c) sono privati.
3. Nel caso di nuove costruzioni, di completamenti e di ampliamenti e/o sovralti, dovranno essere riservati spazi ad uso privato per parcheggi ed autorimesse in misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
4. Nelle aree a prevalente destinazione residenziale, oltre allo standard di cui a precedente comma, per le destinazioni ammesse compatibili con quella residenziale dovranno essere riservati ulteriori spazi a parcheggio ed autorimesse, aggiuntivi rispetto ai precedenti, in ragione delle seguenti quantità rapportate alle dimensioni minime di un posto auto (ml 5,50 x ml 2,75):
  - un posto auto per ogni 30 mq (o frazione) di Sul destinata ad uffici;
  - un posto auto per ogni 40 mq (o frazione) di Sul destinata ad impianti artigianali;
  - un posto auto per ogni 25 mq (o frazione ) di Sul di superficie di vendita per gli esercizi commerciali con un minimo di due posti auto per esercizio;
  - un posto auto per ogni 8 mq (o frazione) di Sul di sale per ristorante, bar, trattorie, tavole calde, esercizi pubblici in genere;
  - un posto auto per ogni camera di struttura ricettiva-alberghiera;
  - un posto auto per ogni 3 posti a sedere (o frazione) di sale di riunione e/o di spettacolo;
  - un posto auto per ogni 40 mq (o frazione) di Sul quando l'edificio abbia destinazione diversa da quelle precedentemente elencate.
5. Il Sindaco, tenuto conto della specifica destinazione degli edifici e sentito il parere della C.E., può imporre aree di parcheggio in misura superiore ai minimi prescritti o, per gli interventi nelle aree di ristrutturazione può consentire un numero di posti auto minori di quello previsto nel dettaglio, le aree di cui al precedente comma potranno essere ubicate anche in lotti diversi da quello di pertinenza dell'edificio, purché i medesimi vi risultano asserviti, con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

Le superfici delle autorimesse ed in genere tutti gli spazi di manovra, possono essere inclusi nel computo delle superfici a parcheggio sopra definite.

Dette aree devono intendersi aggiuntive rispetto a quelle che i privati debbono cedere al Comune o assoggettare ad uso pubblico in forza di eventuale concessione convenzionata o di S.U.E..

Quando non in presenza di S.U.E., a meno che non ne sia accertata dal Sindaco, sentita la C.E., l'impossibilità tecnica, una parte delle superfici in oggetto almeno equivalente ad un posto auto se in presenza unicamente di destinazioni residenziali, di due posti auto se in presenza anche di altre destinazioni ammesse, dovrà essere individuata esternamente all'eventuale recinzione della proprietà, in posizione comodamente accessibile dalla pubblica viabilità.

6. Quando possibile le autorimesse private dovranno essere preferibilmente ricavate nel sottosuolo, sfruttando la particolare morfologia del territorio comunale, o comunque nel corpo principale dell'edificio al quale sono annesse.
7. Le autorimesse non incorporate nell'edificio principale, andranno comunque sempre costruite a monte di strade che taglino trasversalmente il pendio, con divieto assoluto di costruzione a valle, salvo che le autorimesse medesime siano munite di propria sottostante strada d'accesso e l'estradosso della copertura non superi la quota della strada a monte per più di ml. 1,00.
8. Nelle aree individuate ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, le autorimesse potranno essere ricavate unicamente al piano terra degli edifici esistenti o comunque con la formazione di appendici di questi, in maniera da garantire un inserimento organico con il contesto ambientale.
9. Nelle aree pubbliche destinate a parcheggi dal P.R.G.C., potranno essere realizzate autorimesse, sopra o sotto il suolo, o direttamente dal Comune o, su progetto comunale, da altri operatori pubblici e privati; in quest'ultimo caso gli interventi saranno concessi in diritto di superficie e la loro gestione sarà regolamentata da apposita convenzione.

Articolo 2.3.3 - Recinzioni e muri di contenimento e accessi carrai

1. Per quanto riguarda le recinzioni il P.R.G.C. stabilisce la seguente casistica:
  - con l'unica eccezione costituita dalle aree boscate, le recinzioni sono costruibili in seguito a rilascio di D.i.a. e/o semplice concessione edilizia su tutto il territorio comunale, purché conformemente alle seguenti prescrizioni particolari:
  - nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere realizzate solo per motivate esigenze relative all'uso delle aree e saranno in paletti di ferro o legno infissi su plinti isolati e rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80 o con eventuale cordolo di fondazione in cls completamente interrato, potranno in alternativa presentare la foggia di staccionate in legno; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solo ad ordinaria manutenzione o essere adeguate alla presente norma; recinzioni del tipo ammesso per altre aree classificate dal Piano possono riguardare solo edifici residenziali già esistenti alla data di approvazione del progetto preliminare del Piano o nuovi edifici residenziali per gli addetti all'agricoltura e i terreni di loro stretta pertinenza;
  - nelle aree a diversa classificazione urbanistica prospettanti su aree di salvaguardia paesaggistico-ambientale, le recinzioni dovranno essere costituite da muretto di basamento in pietra di h max = 0,50 m. e da sovrapposta rete metallica tesa su pali in ferro o da cancellate in ferro di semplice fattura di h max = 1,30 m.;
  - le medesime prescrizioni, con l'esclusione dell'uso della rete metallica e con le h massime dei basamenti e delle cancellate portate rispettivamente a 1,00 e 0,80 m., varranno per le "Aree soggette a restauro e recupero ambientale";
  - nelle aree delimitate ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., oltre alle recinzioni di cui al punto precedente, per le quali saranno ammessi anche basamenti in muratura intonacata, sarà anche possibile realizzare muri di cinta in pietra o in muratura intonacata di h max = 1,80 m. e, all'interno di corti, recinzioni e divisori su basamenti in pietra o muratura intonacata, trasparenti per almeno 2/3 della loro h max = 1,80 m.;
  - per le aree destinate ad uso prevalentemente residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml 1,80 e potranno essere costituite da cordolo continuo in cls o pietra dall'altezza massima di cm. 50; la barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura (il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard di fattura delle barriere); non sono ammesse recinzioni in elementi prefabbricati in cls o in materiale plastico; le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione, nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme; in ogni caso almeno 2/3 dello sviluppo superficiale di ogni recinzione dovrà essere costituito da aperture uniformemente distribuite; non sono ammesse recinzioni all'interno di "corti" configurate;

- per le aree ad altra destinazione le recinzioni, se prospettanti su aree residenziali, dovranno adeguarsi alle relative norme specifiche valide per dette aree; le recinzioni interne alle aree in oggetto potranno essere piene purché di l'altezza non superiore a ml. 2,50;
  - le recinzioni di spazi a servizi o su questi prospettanti saranno valutate di volta in volta in funzione delle specifiche esigenze funzionali ed estetiche determinate dall'utilizzazione particolare delle dette aree;
  - in qualsiasi delle situazioni precisate nei punti precedenti saranno comunque ammesse siepi divisorie di h max = 1,80 m..
  - **In tutti i casi sopra elencati le recinzioni ed i muri di cinta dovranno essere realizzati in modo tale da NON peggiorare la stabilità delle sponde dei corsi d'acqua, da NON restringere le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua e le aree di laminazione esterne all'alveo ordinario, e che consentano l'accesso agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;**
2. All'interno della perimetrazione del Centro abitato definita ai sensi del Nuovo Codice della Strada, le recinzioni ed i muri di cinta dovranno distare:
    - almeno 3,00 m. dal ciglio della strada provinciale dell'Alto Vergante;
    - almeno 3,50 m. dalla mezzeria delle strade comunali di sezione inferiore o uguale ai 5,00 m;
    - almeno 1,00 m dal ciglio delle strade comunali di sezione maggiore ai 5,00 m.;
    - almeno 3,00 m. dalla mezzeria di strade vicinali, interpoderali e private;
    - gli arretramenti minimi stabiliti ai punti precedenti non si applicano in presenza di muri di contenimento che definiscano tra piano strada e piano del terreno un dislivello non inferiore a 0,60 m.
  3. All'esterno della perimetrazione del Centro abitato di cui al precedente comma valgono le disposizioni previste dal Nuovo Codice della Strada.
  4. All'interno della detta perimetrazione le barriere mobili di accessi carrai, indipendentemente dal tipo di viabilità sulla quale si aprano, dovranno distare almeno 5,00 m. dal ciglio della strada: tale distanza minima sarà ridotta a 3,00 m. se gli accessi saranno muniti di barriere automatizzate; il Sindaco, sentita la C.E. potrà disporre misure minime diverse per casi particolari per i quali tecnicamente impossibile risultasse il rispetto delle precedenti prescrizioni.
  5. All'esterno della perimetrazione del Centro abitato di cui ai commi precedenti, la distanza minima delle barriere mobili di chiusura degli accessi carrai dal ciglio dovrà essere sempre di 5,00 m.
  6. Per i muri di contenimento il P.R.G.C. detta le seguenti restrizioni:
    - i muri di contenimento in pietra a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione

dei medesimi o di parte di essi con muri in cls; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte contro terra con cls armato purché la parte esterna visibile abbia in tutto e per tutto l'aspetto del muro in pietra a secco;

- nel caso di nuova costruzione di muri contro terra in aree dove sono presenti muri in pietra a secco, è fatto obbligo di utilizzare muri in pietra;
- negli altri casi il Piano prescrive un'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato in gradoni di altezza massima pari a ml 2,50 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari ad 1/3 dell'altezza medesima; la terrazza dovrà essere obbligatoriamente sistemata a verde;
- deroghe alle norme sopra descritte potranno essere autorizzate dal Sindaco, sentita la C.E., solo se motivate da particolare ragioni di carattere geologico-tecnico.

**In particolare saranno possibili deroghe qualora vi siano condizioni di accertata instabilità dell'area con necessità di consolidamenti e di opere di stabilizzazione a seguito di verifiche puntuali e specifiche di natura geotecnica. In ogni caso non sono possibili deroghe al rivestimento in pietra dei muri in cls.**

Articolo 2.3.4 - Tutela e sviluppo del verde

1. In tutte le aree urbane private e pubbliche il verde deve ricevere particolare cura ed attenzione.
2. I progetti per le concessioni dovranno dimostrare il rispetto ed il consolidamento delle aree verdi esistenti (compresi gli apparati radicali) e, dove possibile, il loro consolidamento e la loro espansione.
2. E' sempre vietato l'abbattimento e l'indebolimento degli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e naturalistico.
4. Il Sindaco ha la facoltà di ordinare gli interventi necessari per l'eliminazione di condizioni di insalubrità ambientale provocata dalla presenza di alberi d'alto fusto (in particolare di sempre verdi) in prossimità di residenze;
5. Tutti i progetti degli interventi dovranno tener conto della sistemazione esterna dell'area di pertinenza, con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc..), precisando l'estirpazione o il taglio di alberi e arbusti.
6. In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari opere di manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate o nocive e la relativa ripiantumazione.

TITOLO III° - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I° - Classificazione degli usi del suolo

Articolo 3.1.1 - Classi di destinazione d'uso del suolo

1. Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G.C. sono le seguenti:
  - aree destinate a servizi;
  - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale;
  - aree destinate prevalentemente ad uso produttivo;
  - aree destinate all'uso agricolo;
  - aree destinate prevalentemente ad uso turistico-ricettivo;
  - aree destinate prevalentemente ad uso terziario-direzionale;
  - aree destinate alla viabilità ed accessibilità,
  - aree destinate ad attrezzature speciali.
2. Ciascuna classe di destinazione, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo ed usi ammessi.
3. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C.

**La destinazione d'uso delle opere in progetto dovrà innanzitutto essere compatibile con la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui alle Tav. 6G e 7G.**

Articolo 3.1.2 - Classi d'intervento

1. Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato come segue, in riferimento alle destinazioni d'uso prevalenti:
  - per aree destinate a servizi e viabilità:
    - aree a servizi;
    - aree per la viabilità;
  - per aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:
    - aree di ristrutturazione;
    - aree di recupero dei rustici e delle strutture rurali dismesse;
    - aree a capacità insediativa invariata;
    - aree di completamento dei nuclei urbani;
    - aree di completamento dei nuclei per residenza temporanea;
    - aree per Edilizia Economica e Popolare;
  - per aree destinate ad uso prevalentemente produttivo:
    - aree ad impianto artigianale esistenti e confermate;
    - aree ad impianto industriale esistenti e confermate;
    - area produttiva della "Cartiera di Nebbiuno";
  - per aree ad uso agricolo:
    - aree agricole;
    - aree per la floricoltura specializzata;
    - aree ad orti e giardini (verde privato);
  - per aree ad uso prevalentemente terziario-direzionale:
    - aree ad impianto commerciale esistenti e confermate;
  - per aree destinate ad uso prevalentemente turistico-ricettivo:
    - aree per impianti della ristorazione esistenti e confermate;
    - aree ad impianto ricettivo-alberghiero esistenti e confermate;
    - aree per il turismo giornaliero;
  - per aree destinate ad attrezzature speciali:
    - aree per l'impianto di strutture sanitario-assistenziali di livello sovracomunale.

CAPO II° - Norme di attuazione per le aree destinate a servizi e viabilità'

Articolo 3.2.1 - Aree a servizi ed attrezzature di interesse comune

1. Sono costituite dall'insieme delle aree a tale destinazione individuate distintamente, con apposita simbologia, nelle tavole di Piano, utili al soddisfacimento dello standard minimo richiesto all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
2. Mentre per le aree destinate a verde attrezzato per lo sport, a parcheggi, ad attrezzature culturali e per lo spettacolo, ad attrezzature tecnologiche è ammesso che, subordinatamente da assoggettamento all'uso pubblico, la proprietà rimanga privata, per le aree destinate agli altri tipi di servizi pubblici è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o di altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.
3. L'acquisizione deve avvenire direttamente nei modi e nelle forme previsti dalle leggi vigenti in materia o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionati e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

4. a) Destinazioni d'uso

- 1) - aree per l'istruzione; asili nido, scuole materne, elementari, medie dell'obbligo;
- 2) - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, civiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, tecnologiche;
- 3) - aree per il verde pubblico: spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 4) - aree per parcheggi pubblici.

b) Indici di edificazione ed interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- sostituzione edilizia (DR);
- ampliamenti e sovralti (AS);
- completamento (CL);
- nuova costruzione (NC);
- demolizione (DS).

Salvo quanto previsto alla successiva lettera d), gli indici di edificabilità sono disciplinati dalle disposizioni vigenti in materia.

c) Modalità d'attuazione

Le modalità di attuazione sono disciplinate dalle disposizioni vigenti in materia.

d) Prescrizioni particolari

Nell'ambito delle aree in oggetto sono ammesse destinazioni residenziali limitatamente alle abitazioni dei custodi dei servizi sociali e delle attrezzature esistenti e previste.

Oltre che sulle aree che rimarranno di proprietà privata, sulle aree di proprietà pubblica potranno essere realizzate dai privati attrezzature sportive, per la coltura e per lo spettacolo, mediante concessioni in diritto di superficie per un periodo massimo di 30 anni. La concessione è subordinata alla stipulazione di una convenzione che deve contemplare le modalità di utilizzazione degli impianti realizzati, da parte della collettività, e se l'area non fosse ancora di proprietà pubblica, la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del periodo previsto.

Nelle aree per l'istruzione sono ammesse attrezzature a verde, gioco, sport, aperte al pubblico, limitatamente nel tempo, fino all'attuazione delle attrezzature previste sulle aree a servizi, i proprietari dei fondi potranno eseguire opere di recinzione, tettoie per ricovero attrezzi nonché qualsiasi tipo di coltivazione, ma, in caso acquisizione al pubblico demanio, dette costruzioni non potranno costituire titolo per un maggiore indennizzo.

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

- per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali,
- per le cabine elettriche e le cabine di distribuzione del gas-metano: ammesse dovunque; se ricadenti in aree agricole la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto, può essere ridotta fino a metri 3 sempre che, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzera stradale non sia inferiore a m.t. 5;
- centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione e con rapporto massimo di copertura del lotto di pertinenza pari all' 80%.

Per tutte le dette realizzazioni devono essere previste agevole accessibilità veicolare e spazi di sosta per automezzi.

***[A norma del quarto comma dell'art.1 della L.R. 3/1/1978 n.1 l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale anche se non conformi alle specifiche destinazioni di Piano, non comporta necessita di variante al P.R.G.C..]***

**L'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi della Legge n.109/94, se in attuazione di aree a servizi regolamentate da standard urbanistici minimi, ma in difformità delle specifiche destinazioni di Piano delle stesse per tipologia dei servizi previsti o per destinazione urbanistica, non comporta la necessità di variante allo strumento urbanistico generale medesimo, ai sensi**

**del 3° e 4° comma dell'art.1 della Legge 03.01.78 n.1, come modificati dalla Legge 18.11.98 n.415.**

Articolo 3.2.2 - Aree per la viabilità

1. Il P.R.G.C. Individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto, dette aree rientrano nella classificazione assunta dalla Regione Piemonte per il Piano delle Comunicazioni e dei Trasporti di cui alla D.G.R. del 19/12/1979 n.532-8700 e in quella definita dal D.L. 30/04/1992 n.285, come segue:
  - strada A1 (tipo F secondo il D.L. 30/04/1992 n.285) - interpodereale, vicinale oppure strada per la quale, in sede di apposito piano di settore per la viabilità o di strumento urbanistico esecutivo, si prevede l'utilizzazione a senso unico permanente alternato con caratteristiche dimensionali e funzionali analoghe;
  - strada A2 (tipo F secondo il D.L. 30/04/1992 n.285) - interna od esterna ai centri abitati con funzione di distribuzione capillare del traffico;
  - strada B (tipo F secondo il D.L. 30/04/1992 n.285) - di distribuzione urbana secondaria oppure esterna al territorio urbano con funzione di collegamento tra insediamenti di limitate dimensioni;
  - strada D1 (tipo C secondo il D.L. 30/04/1992 n.285) - di collegamento intercomunale o comprensoriale con caratteristiche di scorrimento veloce e con controllo delle immissioni ed uscite del traffico;
  - autostrada (tipo A secondo il D.L.30/04/1992 n.285 ) - di collegamento nazionale ed internazionale.
2. Il Piano in limitati casi di particolare delicatezza nel rapporto tra le aree edificate o edificabili e la pubblica viabilità, indica graficamente arretramenti edilizi ai quali ci si dovrà attenere per l'esecuzione degli interventi ammessi dalle norme della specifica classificazione urbanistica di area, fatta eccezione per le recinzioni che dovranno comunque rispettare una distanza minima dal ciglio strada di ml 2,00.
3. In mancanza di diverse indicazioni riportate graficamente nelle tavole di Piano o illustrate negli articoli delle norme di attuazione relativi alle singole aree a diversa classificazione urbanistica, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione sono definiti, per ogni tipo di strada, nella tabella di cui al 9° comma del presente articolo, fatti salvi eventuali diversi arretramenti, di cui al precedente comma, ed alla nuova casistica di classificazione delle strade introdotta dal D.L. 30/4/1992 n.285 integrato con D.L. 10/09/1993 n.360 e dal D.P.R. 16/12/1992 n.495 integrato con D.P.R. 26/04/1993 n.147.
4. **Purchè all'interno delle fasce di rispetto come definite ed individuate dal P.R.G.C. ai sensi del Nuovo Codice della Strada i tracciati viari [indicati nel P.R.G.C.] possono subire mutamenti in sede di progetto tecnico esecutivo senza che tali variazioni comportino variante di Piano analogamente, in sede di specifici piani di settore,**

potranno essere approntate variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

5. Le intersezioni stradali, gli innesti, gli incroci ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene all'occupazione del suolo, senza che il fatto comporti variante di P.R.G.C..
6. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite rimanendo comunque inedificabili.
7. Le aree risultanti dall'arretramento delle recinzioni dovranno essere mantenute a prato, verde, marciapiede o spazio di sosta, a cura del proprietario frontista. L'impegno è vincolato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.
8. Nel caso di muri di contenimento esistenti a lato della strada di altezza media superiore a ml 1,00, l'arretramento della recinzione non è prescritto.
9. Prospetto della classificazione delle strade sulla base della deliberazione del Consiglio Regionale 19/1/12979 n.532-8700, del D.L. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i. e dei DD.II. 1 e 2 aprile 1068 n. 1404 e 1444:

D.G.R.	N.C.S	Larghezza carreggiata	Corsi e n.	arghezza banchina o marciapied.	Allineamento in arretramento dal confine stradale							
					1a		1b		2		3	
					E	R	E	R	E	R	E	R
A1	F	fino a 3,0	1	0,50	*	*	3,00	0,50	3,00	1,00	10,00	3,00
se private							3,00	0,50	3,00	1,00	10,00	3,00
A2	F	" a 5,5	2	0,75	*	*	3,00	1,00	3,00	1,50	20,00	3,00
B	F	" a 6,0	2	1,00	*	*	3,00	1,00	5,00	1,50	20,00	3,00
D1	C	" a 7,5	2	1,50	*	*	5,00	1,50	10,00	3,00	30,00	3,00
	A	25,00	4	//	*	*	30,00	5,00	30,00	5,00	60,00	5,00

Le lettere e i simboli che compaiono nella tabella hanno il seguente significato:

1a = internamente alla delimitazione del Centro Abitato (entro il Centro Storico) definita ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.),

1b = internamente alla delimitazione del Centro Abitato (fuori dal Centro Storico) definita ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.),

2 = fuori dal centro abitato come delimitato ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.), ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale,

3 = fuori dal centro abitato come definito ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.),

E = arretramenti per l'edificio,

R = arretramenti per la recinzione,

\* = allineamenti esistenti salvo i casi particolari in cui sia richiesta la modifica dei medesimi.

10. I tracciati stradali sia pubblici che privati dovranno essere progettati e realizzati, per quanto possibile, con pendenze inferiori al 10%.

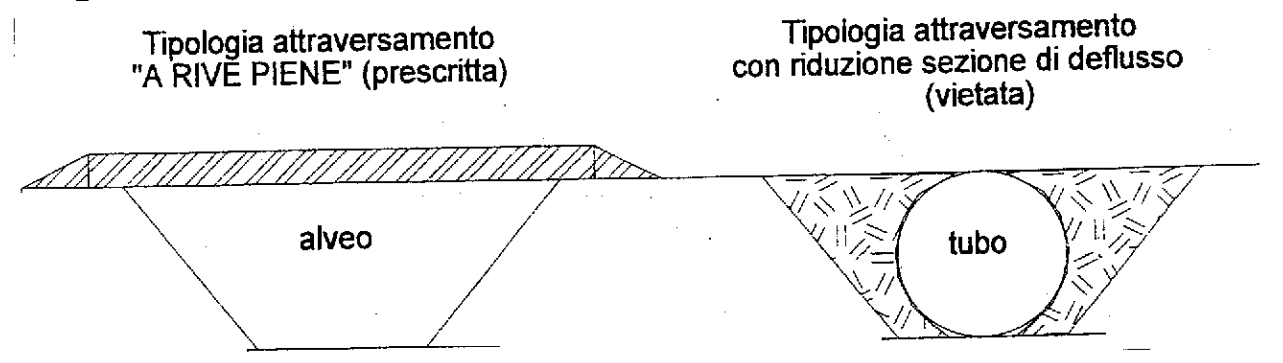
Particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque meteoriche sia delle strade nuove che di quelle esistenti: nello specifico dovranno sempre essere realizzate le cunette per la raccolta delle acque di scolo stradale e laterali, con interruzione delle stesse con pozzetti o caditoie al fine di diminuire la velocità di scorrimento e quindi la capacità erosiva delle acque.

Il dimensionamento delle opere di regimazione idraulica stradale dovrà essere eseguito mediante studio idrologico e tecnico specifico. Il medesimo studio dovrà inoltre individuare i recapiti più idonei nei quali convogliare le acque raccolte, valutando la possibile influenza sui lotti di valle interessati e sui recettori stessi.

Per quanto attiene agli attraversamenti stradali dei corsi d'acqua essi dovranno essere eseguiti mediante ponti o opere che si attengano alla tipologia "A RIVE PIENE" e non potranno mai in alcun caso avvenire tramite TOMBINATURA di qualsiasi sezione.

Si veda fig.1 allegata:

**Figura 1 tipologie di attraversamento dei corsi d'acqua**



CAPO III° - Norme di attuazione per le aree o zone a destinazione d'uso prevalentemente residenziale

Articolo 3.3.1 - Aree di ristrutturazione (Individuate ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m. ed i - Centri Storici) coincidenti con le aree individuate ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m. ed i. – Centri Storici.

1. Sono le aree edificate che si identificano, con i nuclei abitati principali di antica formazione, individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e del D.Lgs. 490/99. Dette aree sono interessate dalla presenza di edifici singoli, agglomerati edilizi e relative aree di pertinenza, che presentano valore storico-artistico o anche semplicemente ambientale-documentario; nel loro ambito sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione d un migliore utilizzo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

2. a) Destinazioni d'uso

Di norma residenziali, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, strutture adibite all'allevamento di tipo familiare [*e, dove la conformazione dei lotti di pertinenza lo permetta, impianti sportivi privati all'aperto.*]

Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.

E' altresì ammessa, limitatamente ai piani terreni e rialzati degli edifici, la ridestinazione di volumi e locali ad usi compatibili con la residenza quali: magazzini e depositi, attività artigianali non moleste e/o nocive **purchè tali riusi non vadano a compromettere i caratteri storico-documentari del contesto di antico impianto.**

E' altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici e attrezzature comuni, locali per l'esercizio di arti e professioni, attività commerciali di vendita al dettaglio, del credito, direzionali in genere, nonché locali pubblici, locande, ristoranti ed alberghi indipendentemente dal piano ai quale siano previste.

Il piano interrato e seminterrato delle costruzioni può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che dette destinazioni non comportino la presenza continuativa di persone.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia [(RE2)] RE1 e RE2;
- sostituzione edilizia (DR);
- demolizione (DS);
- ampliamento e sovrizzo (AS);
- completamento (CL);
- ristrutturazione urbanistica (RU).

La [Nella] realizzazione degli interventi edilizi ammessi, potrà avvenire solo nel rispetto delle specifiche indicazioni operative contenute nelle tavole di progetto 4Pa e 4Pb; in esse volumi, altezze in gronda, rapporti di copertura, distanze da strade e tra

fabbricati non dovranno variare rispetto allo stato di fatto, fatti salvi i casi di cui ai successivi commi.

Sono comunque ammesse le riduzioni dei volumi esistenti per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle costruzioni e aumenti di volume e di Sul allo scopo di permettere di migliorare le condizioni igieniche e funzionali delle abitazioni la dove specificamente indicato dal Piano (Tav. 4P), nonché di realizzare volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni o ancora per permettere operazioni di chiusura di scale esterne esistenti e l'adeguamento ai requisiti minimi di abitabilità dei piani sottotetto.

Negli interventi di recupero dei volumi inutilizzati, dei "casseri" e delle strutture agricole dismesse agli usi ammessi al punto a) del presente articolo, è consentito l'abbassamento della quota di colmo del tetto fino all'allineamento con quella degli edifici contigui tipologicamente omogenei e non alterati da interventi recenti **fatto salvo il valore documentario del manufatto stesso.**

Negli edifici dotati di piano sottotetto **non assoggettati ai soli interventi di manutenzione e restauro conservativo** sono pure consentiti **la traslazione degli orizzontamenti** indipendentemente dalle categorie di intervento definite dalla tav.4P, la traslazione degli orizzontamenti e innalzamento fino ad un massimo di ml. 2,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio calpestabile della quota di imposta della copertura e fino ad un massimo di ml. 3,40 della quota di colmo, al fine di permettere l'adeguamento dell'altezza utile interna dei locali resi abitabili alle disposizioni vigenti in materia; in ogni caso detti interventi non potranno comportare aumento del numero dei piani esistenti e l'andamento e la pendenza dalle falde di copertura dovranno essere mantenuti analoghi a quelli originari.

Al fine dell'applicazione della presente norma, si considera piano esistente anche quello a destinazione non residenziale che presenti comunque l'esistente quota di imposta della copertura ad almeno ml. 1,00 dell'estradosso dell'ultimo piano calpestabile.

Dovranno comunque essere osservate tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

c) Modalità d'attuazione ed interventi ammessi.

Premesso che l'A.C. ogni qual volta se ne presentasse la necessità potrà definire zone da assoggettare a S.U.E. senza che il fatto costituisca variante del P.R.G.C., saranno necessarie la D.i.a., l'autorizzazione o la singola concessione per gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, completamento volumetrico; concessione subordinata a preventiva formazione di S.U.E. là dove indicato planimetricamente o nelle situazioni previste.

**Ogni intervento urbanistico e ogni intervento edilizio diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dal restauro e risanamento conservativo e, per gli edifici individuati ai sensi del D.L. 490/99, dagli interventi ammessi con D.i.a., è assoggettato al**

**parere della Commissione Regionale per la Tutela e Valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i..;**

d) Prescrizioni particolari

La richiesta di autorizzazione e/o concessione per gli interventi di recupero dovrà essere accompagnata da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto dell'edificio o alloggio interessato dall'intervento (documentazione fotografica).

Le concessioni relative a nuove attività commerciali o per ampliamento di punti di vendita già esistenti o ancora per il ripristino di punti esistenti ed inutilizzati, sono concesse fino ad una Su complessiva di mq. 100 (al lordo dell'esistente e compresi i locali di deposito) e comunque nel rispetto del Piano Commerciale vigente.

Le strutture agricole ancora esistenti nelle aree a cui al presente articolo e nelle quali l'attività viene ancora esercitata, saranno tollerate fino alla cessazione dell'attività da parte degli attuali conduttori e su di esse saranno ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Al fine dell'applicazione della norma per "attuali conduttori" si intendono quelli che fisicamente e giuridicamente lo erano alla data di adozione preliminare del "P.R.G.C. '96".

*[Nel caso in cui, come già detto in altro punto della presente normativa, la conformazione dei lotti di pertinenza lo consentisse, nel rispetto di eventuali esistenti alberature ad alto fusto, è consentita la realizzazione di impianti sportivi privati all'aperto.]*

Nell'ambito delle zone in oggetto, il Piano individua comparti specifici caratterizzati dalla forte presenza di costruzioni fatiscenti, di chiara origine rurale, ormai dismesse da tale uso, ampiamente inutilizzate, generalmente prive di valori da salvaguardare. Nei detti comparti sono ammessi interventi che possono comportare anche la sostituzione edilizia ed il completamento volumetrico. Il Piano lascia la libertà a chi intervenga di ricercare e proporre soluzioni edilizie utili a perseguire l'ordinato riutilizzo delle volumetrie esistenti, anche tramite contenuti aumenti di volume, nel rispetto comunque dell'impianto planimetrico originario e dei profili (altezze, profondità dei corpi di fabbrica, allineamenti, ecc.) dettati dalle costruzioni esistenti al contorno: Gli interventi, che potranno essere realizzati per parti e per singole proprietà, saranno soggetti al rilascio di concessione convenzionata subordinato alla presentazione di un piano quadro di intervento esteso a tutto il comparto individuato dal Piano che potrà essere proposto o dai privati medesimi e fatto proprio dall'A.C. qualora ritenuto corretto e soddisfacente sia dimensionalmente che rispetto agli indirizzi di conservazione adottati, o formato direttamente dall'Amministrazione medesima, qualora se ne ravvisasse la necessità o l'opportunità.

In alternativa alla procedura sopra descritta, sarà sempre possibile all'A.C. di deliberare l'assoggettamento del comparto a preventiva formazione *[di S.U.E.] di una S.U.E. (P.P.E.; P.di R.) di pubblica iniziativa* da definire nel tipo in funzione delle condizioni esistenti al momento dell'attuazione. Nel caso specifico gli interventi

ammessi potranno essere anche quelli di ristrutturazione urbanistica purché le realizzazioni previste siano poi attuate secondo le indicazioni generali esposte all'art.10.

Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo previa formazione **[di S.U.E.] di una S.U.E. di pubblica iniziativa** definita nel tipo e nell'estensione con apposita deliberazione dall'A.C. o come già individuato graficamente nelle planimetrie di Piano.

**[In tale] Nei casi di formazione di S.U.E.** caso l'indice territoriale complessivo applicabile per l'intervento ed il rapporto di copertura saranno quelli pari agli esistenti, calcolati al lordo dei "casseri" eventualmente presenti, incrementati in ragione del 10% rispetto allo stato di fatto, con un massimo comunque del 60% per il rapporto di copertura, nonchè di tre piani fuori terra per un'altezza massima di ml 10,00.

La definizione dei restanti parametri edilizi ed urbanistici sarà lasciata al progetto della S.U.E., fatte comunque salve tutte le eventuali indicazioni di conservazione (restauro conservativo) definite dal Piano.

L'esecuzione di parziali e contenute demolizioni di corpi interni alle corti in evidente situazione di fatiscenza e/o instabilità, è subordinata al rilascio di singola concessione; pure a singola concessione sono ammessi interventi di sostituzione edilizia necessari per particolari problemi statico-strutturali, purché la ricostruzione avvenga nel più rigoroso rispetto dell'assetto planivolumetrico originario dell'edificio oggetto dell'intervento.

**Dette operazioni dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Commissione Regionale per Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali di cui all'art. 91 bis previa dimostrazione che il manufatto oggetto di intervento è privo di valore documentario intrinseco e che l'intervento non comporta alterazione del valore documentale dell'intorno.**

Sempre con singola concessione e' pure ammessa la ricostruzione parziale o totale delle volumetrie abbattute per completare, in sviluppo lineare e/o in altezza, le cortine su strada e/o prospettanti su corti interne o, ancora, in accompagnamento ad edifici esistenti per l'adeguamento igienico-funzionale degli stessi; con singola concessione sono ammessi gli interventi volumetrici e di aumento del numero dei piani nei casi previsti al terzo e penultimo punto della precedente lettera b).

Sugli edifici compresi nel perimetro dei comparti di cui al sesto punto della presente lettera d), nonchè nel perimetro delle S.U.E. già definite, prima della formazione dei piani quadro o delle S.U.E., potranno essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria (MO), di manutenzione straordinaria (MS), di restauro e risanamento (RC2), di ristrutturazione edilizia (RE1).

Articolo 3.3.2 - Rustici e strutture rurali dismesse

1. Sono le strutture di origine rurale residenziale e non, isolate e di piccole dimensioni **ma di accertata consistenza edilizia** oppure aggregate in nuclei dimensionalmente più consistenti, ormai in gran parte dismesse, in abbandono ed in precario stato strutturale, per le quali non sussistono valori storico-architettonici, ma che richiedono adeguato inserimento architettonico nell'ambiente circostante **senza la necessità di dover realizzare nuove opere infrastrutturali finalizzate al nuovo uso previsto**

2. a) Destinazioni d'uso

Di norma residenziali, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri per auto, depositi per attrezzi, strutture adibite all'allevamento di tipo familiare. Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.

E' altresì ammessa, limitatamente ai piani terreni e rialzati degli edifici, la ridestinazione di volumi e locali ad usi compatibili con la residenza quali: magazzini e depositi, **[attività artigianali non moleste e/o nocive,]** pubblici esercizi.

Il piano interrato e seminterrato delle costruzioni può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che dette destinazioni non comportino la presenza continuativa di persone.

E' altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici e attrezzature comuni, locali per l'esercizio di arti e professioni indipendentemente dal piano al quale siano previste.

Oltre alle destinazioni d'uso sopra elencate, sono espressamente ammesse destinazioni di tipo rurale, attività di trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli, depositi di stoccaggio al servizio dell'agricoltura e delle dette attività di lavorazione e trasformazione, locali per la commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti, stalle. Le ultime due destinazioni saranno possibili comunque solo nel rispetto della distanza minima delle zone urbane residenziali di ml. 100 misurata radialmente dal perimetro della costruzione.

Sono pure ammesse, sempre nei limiti dimensionali definiti alla successiva lettera b), tutte le strutture e gli impianti riconosciuti utili all'esercizio di attività di tipo agroturistico quali: strutture ricettive, locali per lo svago ed il tempo libero, attrezzature sportive all'aperto.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- *sostituzione edilizia (DR);*
- demolizione (DS);
- ampliamento e sovrizzo (AS);

*- completamento (CL).*

Nella realizzazione degli interventi ammessi dovranno essere osservati i seguenti indici:

- per le strutture individuate singolarmente senza area di pertinenza:

Sul esistente con un aumento, una tantum, di 30,00 mq per ogni unità immobiliare esistente,

- per nuclei aggregati con individuazione dell'area di pertinenza:

Sul esistente con un aumento pari al 20% dell'esistente calcolata al netto della Sul di eventuali casseri; è comunque garantito un ampliamento pari a 30,00 mq di Sul per ogni unità immobiliare esistente; al fine del computo della Sul esistente, saranno considerati piani esistenti quelli che presentano un'altezza media interna di almeno 2,00 ml;

H = 7,00 ml;

Dc = quella preesistente in caso di sostituzione edilizia, ml 5,00 in caso di completamenti, ampliamenti o accorpamenti di volumi;

Ds = ml. 5,00 o diversa indicazione desumibile dalle planimetrie di Piano (fasce di rispetto) per completamenti, ampliamenti o accorpamenti di volume;

Np = 2.

c) Modalità di attuazione

D.i.a., autorizzazione o singola concessione secondo il tipo di intervento.

d) Prescrizioni particolari

La richiesta di autorizzazione o di concessione dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione dello stato di fatto ambientale al fine di permettere alla C.E. di formulare un giudizio sul corretto inserimento ambientale dell'edificio.

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, di baracche e di ogni altra costruzione a carattere accessorio ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente e le destinazioni d'uso ammesse; in quest'ottica gli interventi potranno prevedere l'accorpamento di volumetrie sparse, purché insistenti sulla medesima unità catastalmente definita, che possono dare origine ad unità edilizie autonome rispetto alle esistenti purché collocate all'interno delle aree di pertinenza individuate sulle cartografie di Piano.

**La richiesta di autorizzazione o di concessione dovrà inoltre documentare lo stato di pericolosità del sito ove è ubicato il manufatto in sintonia con i principi della Circ. P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP [BURP n. 20 del 15 maggio 1996**

Articolo 3.3.3 - Caratteristiche edilizie per gli interventi nelle aree di ristrutturazione e nel recupero di rustici e strutture rurali dismesse

1. In tutti gli interventi ammessi nelle aree di ristrutturazione dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni relative alle tecnologie di intervento, all'impiego dei materiali e alle tinteggiature, alla conservazione degli elementi caratterizzanti l'edificio.
2. In particolare è fatto divieto di:
  - impoverire l'aspetto decorativo degli edifici e dei manufatti in genere quali cornicioni, lesene, portali, ballatoi, fasce marcapiano, ronde, decorazioni murarie, affreschi, graffiti, ecc..;
  - sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in pietra con elementi di altro materiale;
  - sostituire le coperture in cotto o in pietra con materiale di diverse caratteristiche; le coperture ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate con materiale originario;
  - manomettere le esistenti volte in muratura;
  - formare rivestimenti delle pareti perimetrali esterne fatta eccezione per zoccolature in pietra naturale spacco cava o piano sega (serizzo, beola, altro materiale lapideo simile) per un'altezza massima a ml 1,00 dalla linea di spiccato;
  - posare parapetti pieni in muratura o di pannelli prefabbricati o di materiale vetroso.

Si dovranno invece:

  - scegliere le tinteggiature esterne nella gamma delle tinte terrose proprie della tradizione locale;
  - formare nuovi manti di copertura in pietra o laterizio (possibilmente coppi);
  - posare soglie, davanzali e piani a ballatoi in materiale lapideo (serizzo, beola o materiale dall'effetto simile);
  - rifinire spallette di porte e finestre ad intonaco o in pietra a spacco con esclusione di riquadrature in marmo o comunque levigate;
  - posare infissi in legno naturale o verniciato con tinte della tradizione locale, saranno ammessi infissi in alluminio purché nelle tinte della tradizione locale;
  - posare imposte di chiusura di porte e finestre del tipo ad antoni pieni o a persiana in legno e nelle tinte della tradizione locale;
  - conservare i ballatoi di facciata ed i collegamenti verticali originari, ripristinare i parapetti in legno e le ringhiere in ferro.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla tradizionale tecnologia di costruzione in pietra; le costruzioni in pietra, ivi compresi i muri di contenimento, dovranno quindi essere mantenuti e salvaguardati nella loro integrità strutturale e formale fatti salvi tutti i necessari interventi di moderna tecnologia delle costruzioni adatti all'ottenimento del risultato prefissato. Ove il mantenimento delle originarie costruzioni non fosse ragionevolmente possibile, saranno ammesse murature in

laterizi o cls purch  rivestite esternamente con massello in pietra tale da riproporre formalmente l'aspetto originario.

Articolo 3.3.4 - Edifici ed aree soggetti a restauro e a recupero ambientale. Emergenze tipologico-ambientali ed edilizio-architettoniche.

1. Premesso che è d'obbligo ripristinare e restaurare tutti gli elementi architettonici isolati quali: fontane, ponti, edicole, cappelle votive, ecc... anche se non individuati nelle tavole di Piano, sulle medesime sono individuate, nell'ambito delle diverse zone destinate dal Piano, aree ed edifici di interesse storico-ambientale ed emergenze di valore tipologico-ambientale ed edilizio-architettonico.
2. Nelle aree e sugli edifici di interesse storico-ambientale sono consentiti i soli interventi di restauro rigoroso (RC1) e di risanamento conservativo definiti dall' 8° comma dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
3. Per gli edifici compresi nel seguente elenco, nei quali sono state individuate emergenze di valore tipologico-ambientale ed edilizio- architettonico, sono sempre ammessi gli interventi edilizi previsti dalle specifiche norme delle diverse classificazioni urbanistiche nelle quali ricadono purché siano garantiti la conservazione ed il restauro delle emergenze segnalate.
4. Le emergenze di valore tipologico-ambientale ed edilizio-architettonico da salvaguardare sono individuate:

Nebbiuno:

via alle Fabbriche	n. 1	-	portico
via Ciroli	n. 11	-	arco in mattoni
largo San Giorgio		-	portale e cappelletta

Fosseno:

via Dante	n. 8	-	arco
via Dante	n. 9	-	affresco
via Dante		-	portico per via Chiesa
via Dante	n 1	-	portale per vicolo Reale
vicolo Reale	n 2	-	affresco
via Chiesa	n 12	-	affresco
via Chiesa	n 8/10	-	archi in pietra
via Chiesa		-	cappelletta
via Chiesa angolo via Bertoletti		-	affresco
vicolo Italia		-	arco in pietra
via Bertoletti angolo via S.Salvatore		-	affresco
via Bertoletti	n 15	-	arco in mattoni
via Bertoletti angolo vicolo Italia		-	affresco
via San Salvatore	n 4	-	affresco
via San Salvatore	n 5	-	affresco
via San Salvatore	n 1	-	cappelletta affrescata
vicolo Privato	n. 1	-	arco in pietra

Tapigliano:

via N.Sauro	n 5	-	archi in pietra
via Boschi	n 3	-	nicchia
a fronte nuova piazzetta centrale		-	busto
via Regina Margherita	n 1	-	affresco e portale
via Regina Margherita angolo via San Leonardo		-	nicchia con affresco ed archi in pietra
via Regina Margherita	n 7	-	arco in pietra
<u>Corciago:</u>			
via Vittorio Emanuele angolo vicolo Fiori		-	cappelletta.

### Articolo 3.3.5 - Aree a capacita' insediativa invariata

1. Sono le aree caratterizzate da edificazione esistente, generalmente di recente costruzione per le quali non si prevede, anche se non si esclude, la necessità di interventi edilizi in profondità.
2. a) Destinazioni d'uso  
Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), attrezzature sportive quali uso privato. Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.  
E' ammesso, limitatamente ai piani terra e rialzati, l'insediamento di destinazioni compatibili con la residenza quali: magazzini, depositi ed attività artigianali non nocive e/o moleste.  
E' pure ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, esercizio di arti e professioni, attività commerciali di vendita di dettaglio, del credito, direzionali in genere, nonché di locali pubblici e ristoranti, indipendentemente dal piano al quale siano previste.
- b) Modalità d'attuazione  
D.i.a., autorizzazione o concessione ai sensi delle leggi vigenti in materia.
- c) Indici di edificabilità ed interventi ammessi  
Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:
  - 1) allacciamento ai pubblici servizi;
  - 2) sistemazioni del suolo, ivi comprese le recinzioni e gli accessi;
  - 3) ordinarie e straordinaria manutenzione;
  - 4) modifiche interne finalizzate al frazionamento o all'accorpamento di unità immobiliari esistenti o al cambio di destinazione nel rispetto di quanto previsto alla lettera a);
  - 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito delle installazioni di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.);
  - 6) ampliamenti e sopraelevazioni "una-tantum" di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino un aumento massimo della superficie residenziale pari a 30 mq per alloggio esistente;
  - 7) ampliamenti e sovralti "una-tantum" di edifici esistenti unifamiliari, per un massimo di superficie residenziale pari a quella già esistente e comunque non superiore alla massima superficie utile ammessa per alloggi in edilizia agevolata (95 mq, di S<sub>n</sub>); l'intervento deve obbligatoriamente essere previsto al fine di creare una nuova unità immobiliare ben distinta e necessaria a soddisfare esigenze create per lo sdoppiamento del nucleo familiare originario e **dovrà formalmente adattarsi ai caratteri compositivi che caratterizzano l'edificato preesistente all'intorno;**

- l'intervento, che esclude la possibilità di cui al precedente numero 6), è riservato alla popolazione residente nel Comune e gli interessati dovranno quindi certificare tale loro posizione allegando alla domanda di concessione il certificato di residenza nonché documenti atti ad attestare il grado di parentela del futuro occupante l'abitazione;
- 8) parziali e limitate demolizioni ed eventuali successive ricostruzioni nei limiti del volume demolito;
  - 9) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento o all'incremento di dotazione degli impianti igienico- sanitari **fino ad max di 25 mq.**
  - 10) integrale recupero alle destinazioni contemplate alla lettera a) e con le specifiche prescrizioni di cui alla successiva lettera d), dei volumi inutilizzati e dei "casseri" ancora presenti;
  - 11) recupero dei volumi con H netta interna conforme ai requisiti di abitabilità (H minima media ml. 2,70) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della "Revisione '96" del P.R.G.C. (09/08/1996) e comunque con le specifiche prescrizioni di cui alla successiva lettera d);
  - 12) edificazione di ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, locali di servizio, tettoie e porticati, con la H massima inderogabile = ml 2,50 all'estradosso della copertura sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 40%.  
Detti corpi bassi sono ammessi nella misura massima, al lordo delle analoghe strutture esistenti, di 30 mq di Sul per ogni unità immobiliare esistente;
  - 13) costruzione di impianti sportivi all'aperto per uso privato; ***[nonché di relativi servizi e spogliatoio, al servizio delle abitazioni esistenti per un massimo comunque di 15 mq di Sul;]***
  - 14) nel caso in cui vengano confermate destinazioni d'uso compatibili con quella residenziale già esistenti alla data di adozione della "Revisione '96" del P.R.G.C. (09/08/1996) come definite al 2° comma della precedente lettera: a) Destinazione d'uso, le Sul relative a detta attività potrà essere aumentata per un massimo del 50% rispetto a quella esistente purché tale ampliamento avvenga al solo piano terra o rialzato ***[e comunque]***, nel rispetto dei parametri dei cui al successivo comma e **comunque per non più di 100 mq di Sul di nuova destinazione e/o costruzione;**
  - 15) per gli edifici siti nelle aree contraddistinte da apposito segno grafico (■) gli unici interventi ammessi saranno quelli di manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS) e restauro e risanamento conservativo (RC2), **gli interventi di tipo RC2 saranno soggetti al preventivo parere della Commissione Regionale per la Tutela e Valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.**

Premesso che ogni qualvolta si preveda, ai sensi dei precedenti punti, l'edificazione di volumi aggiuntivi e/o la modificazione della superfici coperte esistenti, i diversi tipi di intervento non si intendono mai cumulabili, dovranno comunque essere fatti salvi i seguenti indici generali:

H = 10,00 ml;

Rc = 40% esteso all'intero lotto di pertinenza così come individuato nelle tavole di Piano e calcolato al lordo delle superfici coperte esistenti;

Dc = ml 5,00; è ammessa l'edificazione in aderenza, sul confine, nel caso di pareti cieche esistenti;

E' pure ammessa l'edificazione a confine, purché convenzionata con il coerente;

Ds = ml 5,00; nel caso di edificazione a completamento di cortine in aderenza ad edifici esistenti posti a distanza dalle strade inferiori a ml. 5,00 è ammessa una distanza dalle strade uguale a quella dell'edificio esistente purché la sede stradale non sia di sezione inferiore a ml 5,00, in quest'ultimo caso dovrà essere rispettata una distanza minima dalla mezzeria stradale di ml. 2,50;

Df = ml 10,00;

Np = 3 (tre).

d) Prescrizioni in particolari

Anche in assenza di convenzioni con il coerente, è in ogni caso ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, box, tettoie e porticati che non superino l'altezza di ml 2,50 all'estradosso della coperture, sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 35%.

Gli accessi alle autorimesse (box) dovranno prospettare su spazi interni oppure osservare un distacco dal ciglio di strada pubbliche di almeno 5,00 ml; la medesima prescrizione vale per le barriere di chiusura degli accessi carrai di qualsiasi tipo esse siano.

Per gli edifici esistenti posti a meno di ml 5,00 dai confini, è consentito il sovrizzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto degli indici prescritti, purché la distanza tra parete del sovrizzo e parete dell'edificio antistante, delle quali anche una soltanto finestrata, non sia inferiore a ml 10,00, e purché l'altezza dell'edificio, comprensiva del sovrizzo, non risulti superiore a ml 10,00

E' consentito il recupero di volumi inutilizzati e "casseri" esistenti con pareti poste a meno a ml 5,00 dal confine e/o a meno di ml 10,00 ml da edifici antistanti, con esclusione della formazione su tali pareti di nuove vedute.

Le aree libere di pertinenza degli edifici soggetti ad interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino o comunque a superficie permeabile per almeno il 40% della loro estensione; su di essa è vietata la formazione a depositi o accumuli anche temporanei di materiali.

Le superfici di eventuali strutture sportive private non sono da conteggiare nel computo delle Sc, fatto comunque salvo il rispetto dei 40% minimo a superficie permeabile.

Le concessioni **edilizie e le autorizzazioni** relative ad attività commerciali saranno rilasciate solo per ampliamenti a punti di vendita già esistenti o per il ripristino a punti esistenti ed inutilizzati fino ad una Sul complessiva di mq 100 (al lordo dell'esistente) compresi i locali di deposito; **nell'ambito di detti interventi dovranno essere prodotte le aree per servizi pubblici e privati d'uso pubblico nella misura prevista dalla L.R. 28/99 sulla vendita al dettaglio e dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i..**

In genere gli interventi concessi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari, topografiche e normative previste negli elaborati di piano nonché con seguenti norme:

- contestualmente con gli interventi ammessi dal P.R.G., si dovrà provvedere, nelle aree di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione delle aree verdi e delle pavimentazioni esistenti ad alla realizzazione di nuove nelle eventuali aree rimanenti;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente o con le destinazioni d'uso ammesse;

Nei casi in cui si verifichi coincidenza tra le possibilità edificatorie contemplate ai punti della precedente lettera c) e la presenza di volumi recuperabili di cui ai punti 10) e 11) della medesima lettera, il recupero di detti volumi s'intende, se quantitativamente superiore, esaustivo di tutte le altre possibilità edificatorie.

In tutte le applicazioni delle generali indicazioni di zona devono comunque essere fatte salve le prescrizioni in materia di distanze, vedute, scarichi e stillicidio delle acque meteoriche contemplate dal Codice Civile.

Articolo 3.3.6 - Aree di completamento

1. Tale definizione comprende le aree inedificate intercluse, ai frangia e/o di compattazione del disegno urbano esistente.
2. Dette aree sono suddivise in due classi di appartenenza contraddistinte da particolare segno grafico nelle tavole di Piano; la classificazione è determinata dalla localizzazione delle aree nell'ambito del territorio comunale e precisamente:
  - aree di completamento dei nuclei urbani,
  - aree di completamento dei nuclei per residenza temporanea.

3. 1) Aree di completamento dei nuclei urbani.  
Sono le aree costituite dai lotti interclusi, di frangia e/o di compattazione dei nuclei originari del tessuto urbano esistente.

a) Destinazioni d'uso

Di norma residenziale con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, strutture adibite all'allevamento di tipo familiare, attrezzature sportive per uso proprio.

Sono inoltre ammesse per un massimo del 40% della volumetria prevista e limitatamente al piano terreno e rialzato degli edifici destinazioni d'uso compatibili con la residenza e precisamente: uffici, magazzini e depositi, attività artigianali non nocive o moleste, ristoranti, pubblici esercizi ed attività commerciali e del credito.

Il piano interrato degli edifici può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che non richiedano la presenza continuativa di persone; la superficie destinata a tali usi è da conteggiare nel calcolo degli spazi rispetto ai quali individuare parcheggi a norma della lettera c) del presente articolo.

E' altresì ammessa, nel rispetto dei limiti volumetrici di cui al primo comma, la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, attrezzature private di interesse comune, locali per l'esercizio di arti e professioni, indipendentemente dal piano in cui siano localizzate.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

If = 0,7 mc/mq;

Rc = 40% della Sf;

H = 10,00 ml;

Dc = 5,00 ml; in aderenza di pareti cieche esistenti a confine, a confine previa convenzione con il coerente;

Ds = 5,00 ml. dalle strade comunali e/o vicinali, 10,00 ml. dalle provinciali;

Np = 3.

Gli interventi ammessi sono quelli di nuova costruzione (NC).

c) Modalità d'attuazione

Premesso che l'A.C., ogni qual volta se ne presentasse la necessità, potrà definire, nell'ambito delle aree in oggetto, zone da assoggettare a S.U.E. senza che il fatto costituisca variante al P.R.G.C., per gli interventi ammessi sarà necessaria la singola concessione.

d) Prescrizioni particolari

Nelle aree di pertinenza degli interventi ammessi devono essere riservati appositi spazi privati per parcheggi e manovra per automezzi in misura non inferiore a:

- un mq. per ogni 10 mc. di volumetrie residenziale,
- un mq. per ogni 2,00 mq di Sul a destinazione d'uso commerciale, terziaria in genere, artigianale di servizio.

Nel caso di interventi ad destinazione mista il totale relativo al precedente standard privato sarà costituito dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole destinazioni di uso; **nell'ambito di interventi che contemplino la creazione o l'ampliamento di attività commerciali, dovranno essere prodotte le aree pubbliche e private d'uso pubblico nella misura prevista dalla L.R. 28/99 sulla vendita a dettaglio.**

Non meno del 40% della Sf dovrà essere attrezzato a verde privato con superficie a fondo erboso e comunque permeabile. Anche in assenza di convenzione con il coerente, è in ogni caso ammessa la costruzione di bassi fabbricati, box, tettoie e porticati che non superino l'altezza di ml 2,50 all'estradosso della copertura, sul confine, ma con la possibilità della copertura a falde purché la pendenza della stessa non superi il 40%.

Le superfici di eventuali attrezzature sportive private non sono da conteggiare nel computo della Sc fatto comunque salvo il rispetto degli standard privati di cui al primo comma e del 40% di superfici permeabile. [*corpi chiusi adibiti a spogliatoi e/o servizi fino ad un massimo di 60 mc. non sono da conteggiare nel computo del volume.*]

Nell'ambito della eventuale S.U.E. prevista alla precedente lettera c), oltre agli standard privati di cui al primo comma della presente lettera, dovranno essere previsti spazi per parcheggi e verde pubblici (da cedersi al Comune) nella misura di 1/20 della superficie interessata dal singolo piano esecutivo e comunque per un minimo di 100 mq.

Per le medesime aree l'indice edificatorio di piano di cui alla precedente lettera b), pari a 0,70 mc/mq, si intende territoriale. Non è in nessun caso ammessa la previsione di accessi alle autorimesse (box) dalle strade pubbliche. Tali accessi devono pertanto prospettare su spazi interni oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche di almeno 5 ml; la medesima prescrizione vale per le barriere di chiusura degli accessi carrai di qualsiasi tipo esse siano.

**Al fine di salvaguardare il cono visuale sul complesso parrocchiale di Tapigliano, per il solo lotto contraddistinto nell'indagine geologico-tecnica dal n. 31 il numero massimo**

**possibile di piani abitabili fuori terra (Np) è ridotto ad uno e l'altezza massima dell'edificio (H) è limitata a m. 4.50.**

**Il manufatto edilizio dovrà utilizzare materiali tradizionali, riprendere le tipologie presenti nell'intorno ed essere posizionato il più lontano possibile dal confine del centro parrocchiale.**

4. 2) Aree di completamento dei nuclei per residenza temporanea.

Sono le aree costituite dai lotti liberi interclusi e di frangia ancora presenti nelle zone caratterizzate da edificazione di case per la residenza stagionale.

a) Destinazioni d'uso

Di norma residenziale con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, strutture adibite all'allevamento di tipo familiare, attrezzature sportive per uso proprio.

Limitatamente a concessionari residenti nel comune sono inoltre ammesse, per un massimo del 50% della volumetria prevista e limitatamente al piano terreno e rialzato degli edifici, destinazioni d'uso compatibili con la residenza e precisamente: uffici, ristoranti, pubblici esercizi ed attività commerciali al dettaglio. Il piano interrato degli edifici può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che non richiedano la presenza continuativa di persone; la superficie destinata a tali usi è da conteggiare nel calcolo degli spazi rispetto ai quali individuare parcheggi a norma della lettera c) del presente punto.

E' altresì ammessa sempre unicamente per i concessionari residenti e nel rispetto dei limiti volumetrici di cui al primo comma, la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, attrezzature private di interesse comune locali per esercizio di arti e professioni, indipendentemente dal piano in cui siano localizzate.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

If = 0,45 mc/mq;

Rc = 25% della Sf;

H = 7,00 ml.;

Dc = 5,00 ml; in aderenza di pareti cieche esistenti a confine; a confine previa convenzione con il coerente,

Ds = 5,00 ml;

Np = 2.

Gli interventi ammessi sono quelli di nuova costruzione.

c) Modalità d'attuazione

Premesso che l'A.C., ogni qual volta se ne presentasse la necessità, potrà definire nell'ambito delle aree in oggetto zone da assoggettare a S.U.E. senza che il fatto costituisca variante al P.R.G.C., per gli interventi ammessi sarà necessaria la singola concessione.

d) Prescrizioni particolari

Nelle aree di pertinenza degli interventi ammessi devono essere riservati appositi spazi interni per parcheggi e manovra per automezzi in misura non inferiore a:

- un mq. per ogni 10 mc. di volumetria residenziale,
- un mq. per ogni 2,00 mq. di Sul ad altre destinazioni ammesse.

Nel caso di interventi a destinazione mista il totale relativo al precedente standard privato sarà costituito dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole destinazioni d'uso; **nell'ambito di interventi che contemplino la creazione o l'ampliamento di attività commerciali, dovranno essere prodotte le aree pubbliche e private d'uso pubblico nella misura prevista dalla L.R. 28/99 sulla vendita a dettaglio.**

Non meno del 50% della Sf dovrà essere attrezzato a verde privato, con superficie a fondo erboso comunque permeabile.

Anche in assenza di convenzione con il coerente, è in ogni caso ammessa la costruzione di bassi fabbricati, box, tettoie e porticati che non superino l'altezza di ml 2,50 all'estradosso della copertura, sul confine, ma con la possibilità della copertura a falde purché la pendenza della stessa non superi il 40%.

Le superfici di eventuali attrezzature sportive private non sono da conteggiare nel computo della Sc fatto comunque salvo il rispetto degli standard privati di cui al primo comma e del 50% di superfici permeabile. [*; corpi chiusi adibiti a spogliatoi e/o servizi fino ad un massimo di 60 mc. non sono da conteggiare nel computo del volume.*]

Nell'ambito della eventuale S.U.E. prevista alla precedente lettera c), oltre agli standard privati di cui al primo comma della presente lettera, dovranno essere previsti spazi per parcheggi e verde pubblici (da cedersi al Comune) nella misura di 1/20 della superficie interessata dal singolo piano esecutivo e comunque per un minimo di 100 mq.

Per le medesime aree l'indice edificatorio di piano di cui alla precedente lettera b), pari a 0,40 mc/mq, si intende territoriale.

Non è in nessun caso ammessa la previsione di accessi alle autorimesse (box) dalle strade pubbliche. Tali accessi devono pertanto prospettare su spazi interni oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche di almeno 5 ml; la medesima prescrizione vale per le barriere di chiusura degli accessi carrai di qualsiasi tipo esse siano.

Articolo 3.3.7 - Aree per l'Edilizia Economica e Popolare

1. Sono le aree riservate dal P.R.G.C. all'edificazione di edilizia economica e popolare ai sensi della Legge n.167/62 e s.m. ed i..
2. Nelle aree in oggetto l'edificazione è regolata per destinazioni d'uso, indici, distanze e prescrizioni tipologiche dal vigente Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare (P.Z. o P.E.E.P.).
3. Gli interventi sono quindi soggetti a singola concessione edilizia.
4. Ogni modificazione del vigente Piano di Zona potrà essere effettuata secondo le disposizioni legislative vigenti in materia, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nel Piano di Zona medesimo e comunque all'interno della massima volumetria da questo ammessa.

Articolo 3.3.8 - Fusione di lotti appartenenti ad aree residenziali diverse - Cessioni di volumetria

1. Le volumetrie computabili su lotti appartenenti alle aree di cui agli articoli 3.3.5 (**escluse quelle di cui al punto 15**) e 3.3.6 possono essere conglobate tra loro attraverso una complessiva previsione progettuale, a patto che i lotti siano contigui, anche se di diversa proprietà.
2. Parimenti la volumetria spettante di fatto o di diritto ad un lotto può esse ceduta ad un lotto contiguo purché il trasferimento nel caso di appartenenza dei lotti a diverse proprietà sia definito da convenzione o atto d'obbligo unilaterale debitamente registrati che determinino il nuovo stato di edificabilità assunto dai lotti in oggetto.
3. Per quanto riguarda le superfici a parcheggi e le superfici permeabili previste dalle rispettive "prescrizioni particolari" di cui alle lettere c) dei rispettivi articoli, queste vanno computate in modo separato sui lotti appartenenti alle diverse aree anche se in sede di progetto ne venga poi previsto l'accorpamento.
4. Rimarranno comunque validi tutti gli indici di edificabilità e le prescrizioni particolari vigenti per le diverse aree interessate dall'operazione, **allorchè la fusione regolamentata dal presente articolo riguardasse aree appartenenti a due classificazioni urbanistiche contemplate, l'intervento sarà soggetto a concessione convenzionata di cui al 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.**

CAPO IV° - Norme di attuazione per le aree ad uso prevalentemente produttivo

Articolo 3.4.1 - Aree ad impianto artigianale esistenti e confermate

1. Sono le aree sulle quali già si riscontra l'esistenza di attività artigianali il cui tipo risulta compatibile con il tessuto urbano circostante.

2. a) Destinazioni d'uso

Di norma attività produttive artigianali non nocive e/o moleste, laboratori, depositi, uffici e punti di vendita collegati con l'attività artigianale; residenza del titolare e/o custode dell'attività artigianale, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi ammessi nelle aree in oggetto sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- ampliamenti e sovralti (AS);
- sostituzione edilizia (RE2);
- completamento, (CL);
- nuova costruzione (NC);
- demolizione (DS).

E' in ogni caso consentito, per le destinazioni d'uso ammesse, il recupero degli edifici e delle strutture esistenti inutilizzate.

Interventi che comportino aumento delle superfici coperte e/o di calpestio sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 50% della Sf;

Uf = 1,00 mq/mq di Sf;

H = ml. 7,00 su tutti gli edifici nei limiti delle esigenze tecniche per contenitori di impianti particolari e per edifici privi di interpiano;

Dc = ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5,00; a confine previa convenzione tra i coerenti;

Ds = ml. 10,00 dalle strade provinciali e ml. 5,00 da quelle comunali e/o vicinali, salvo diversa indicazione dovuta all'individuazione di eventuali fasce di rispetto;

Np = 2.

c) Modalità d'attuazione

Premesso che l'A.C., ogni qualvolta se ne presentasse la necessità potrà definire, nell'ambito delle aree in oggetto, zone da assoggettare a preventiva formazione di S.U.E., senza che il fatto costituisca variante al P.R.G.C., saranno di norma necessarie la D.i.a. o l'autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, la singola concessione per gli altri interventi ammessi.

d) Prescrizioni particolari

Nel caso di interventi che comportino l'aumento della Sc e/o della Sul, devono essere previsti e riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a:

- un mq per ogni 10 mc di volume,

- un mq per ogni 4,00 mq di Sul ad uso produttivo, commerciale e ad uffici.

Nel caso di fabbricati a destinazione mista il totale relativo al presente standard sarà costituito dalla sommatoria dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.

La Sul destinata ad uffici e a punti di vendita collegati all'attività produttiva sono ammessi nella misura massima del 20% della Sul complessiva dell'attività produttiva ed in ogni caso non potrà superare i 100 mq per ogni unità locale.

La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o del custode non potrà superare i **[800] 600** mc e comunque il massimo di due alloggi per ogni unità locale insediata, da calcolarsi al lordo dell'esistente. e/o custode.

Per gli edifici a specifica destinazione residenziale e/o ad uffici esistenti a meno di ml 5,00 dai confini, è consentito il sovralzo di un piano, entro i limiti planimetrici della sagoma esistente, purché tale sovralzo non superi l'altezza massima di ml 10,00 e tra parete del sovralzo ed eventuale parete confrontante, delle quali anche solamente una sia finestrata, intercorra la distanza minima di ml 10,00.

Per edifici a specifica destinazione produttiva o di stoccaggio esistenti a meno di ml 5,00 dai confini, è ammesso il sovralzo fino all'altezza massima di ml 7,00.

In tutte le applicazioni delle previste deroghe alle generali prescrizioni di zona, devono comunque essere fatte salve le prescrizioni in materia di distanze, vedute e scarico delle acque meteoriche contenute nel Codice civile, nonché, più genericamente i diritti di terzi e la minima distanza di ml 10,00 tra pareti finestrate di edifici esterni alle aree in oggetto.

**Per gli interventi di ampliamento, sostituzione e nuovo impianto delle strutture in esercizio è prescritto il rispetto dell'art. 21 della L.R. 56777 e s.m.i..**

1. Sono le aree nelle quali già si riscontra l'esistenza di attività produttive, nonché le aree destinate al loro ampliamento.

2. a) Destinazioni d'uso

Di norma attività produttive della piccola e media industria di tipo non nocivo né molesto, depositi funzionali a dette attività, strutture per lo stoccaggio di materie prime, lavorati e semilavorati, prodotti per la distribuzione all'ingrosso, aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, uffici e laboratori pertinenti all'unità locale insediata; edifici destinati a residenza per il titolare e/o custode dell'unità locale.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi ammessi nelle aree in oggetto sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- ampliamenti e sovralti (AS);
- sostituzione edilizia (DR);
- completamento (CL);
- nuova costruzione (NC);
- demolizione (DS).

E' consentito in ogni caso, per le destinazioni d'uso ammesse, il recupero degli edifici esistenti.

Interventi che comportino nuova Sc e/o Sul o l'aumento delle esistenti, sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 50% della Sf;

Uf = 1,00 mq/mq;

H = ml. 7,00 nei limiti delle esigenze tecniche per contenitori di impianti particolari e per edifici privi di interpiano;

Dc = ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5,00; solo tra edifici interni alle aree in oggetto sarà ammessa l'edificazione in aderenza a pareti cieche preesistenti o a confine previa convenzione tra i coerenti;

Ds = ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 10,00 dalle strade provinciali e ml 5,00 da quelle comunali e vicinali;

Df = 10,00 ml; nel caso di redazione di S.U.E.: 10,00 ml rispetto a costruzioni esterne al perimetro delle aree assoggettate a S.U.E., da definire in sede di redazione della S.U.E. tra edifici interni al medesimo;

Np = 1 (uno) per costruzioni adibite alla produzione e allo stoccaggio, 2 (due) per costruzioni adibite ad uffici, laboratori, vendita, residenza.

c) Modalità d'attuazione

D.i.a., autorizzazione o singola concessione secondo le leggi vigenti in materia. Ove gli interventi di recupero richiedano opere di totale sostituzione edilizia o gli ampliamenti comportino aumenti della Sc superiori al 50% della Sc esistente e comunque se superiori ai 1000 mq di Sul, il rilascio delle

concessioni è subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. estesa all'intera area produttiva dell'unità locale interessata dall'intervento ed il cui tipo sarà oggetto di apposita determinazione deliberativa dell'A.C..

Fino alla formazione di detta strumentazione esecutiva e comunque al di fuori di essa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di sostituzione degli impianti, di catene di produzione e di macchinari obsoleti, nonché interventi di adeguamento degli impianti di depurazione e degli scarichi, nuove aperture di accessi carrai, sistemazioni di recinzioni esterne, interventi di ristrutturazione, sovrizzo, ampliamento e/o di nuova costruzione relativi alla residenza del titolare e/o custode se oggetto di singola ed autonoma richiesta, interventi di ampliamento delle strutture edilizie che rientrino nei limiti di cui al primo comma della presente lettera c).

d) Prescrizioni particolari

Qualora le aree al servizio degli insediamenti produttivi fossero di minima entità (superficie minore ai 200mq), sarà possibile optare, da parte dell'azienda interessata, per la loro monetizzazione da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

La Sul di edifici destinati ad uffici e punti vendita collegati all'attività produttiva non potrà superare il ~~[15%]~~ **10%** della Sul complessiva dell'attività produttiva stessa e comunque il massimo di ~~[500]~~ **350** mq per ogni unità locale (rispettivamente ~~[50%]~~ **35%** e ~~[150]~~ **100** mq per le attività artigianali).

La volumetria destinata alla residenza per il titolare e/o custode di ogni unità locale non dovrà superare i mc ~~[800]~~ **600** ed in ogni caso il numero massimo di due alloggi calcolati al loro di quelli eventualmente esistenti.

Nel caso di interventi che comportino l'aumento della Sc e/o della Sul, devono essere previsti e riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a:

- un mq per ogni 10 mc di volume,
- un mq per ogni 4,00 mq di Sul ad uso produttivo, commerciale e ad uffici.

Nel caso di fabbricati a destinazione mista il totale relativo al presente standard sarà costituito dalla sommatoria dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.

Per ogni intervento edilizio soggetto a S.U.E. devono essere reperite aree per il soddisfacimento degli gli standards a servizi nella misura minima del 10% della St; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggi d'uso pubblico.

La dotazione di aree al servizio di insediamenti produttivi **nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per gli interventi di ampliamento, sostituzione e nuovo impianto delle strutture in esercizio** potrà essere reperita anche all'esterno delle aree di cui al presente articolo in tal caso dette aree dovranno essere cedute al Comune.

Nell'ambito della eventuale S.U.E il Rc e l'Uf di cui alla precedente lettera b) si intendono rapportati alla St.

Articolo 3.4.3 - Area produttiva della "Cartiera di Nebbiuno"

1. E' l'area occupata dagli impianti della "Cartiera di Nebbiuno".
2. a) Destinazioni d'uso  
Sono ammesse strutture ed impianti unicamente al servizio del ciclo produttivo della "Cartiera di Nebbiuno".
- b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi  
Per gli interventi ammessi vale quanto previsto dalla lettera b) del precedente art. 3.4.2 **con le limitazioni per i manufatti aventi valore architettonico-documentario imposte dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i- e dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n 490.**  
Interventi che comportino nuove superfici coperte e/o di calpestio o aumento di quelle esistenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:  
Rc = 60% della Sf;  
Uf = 1,5 mq/mq;  
H = per eventuali nuovi edifici ml. 12,00; H per sovralzi di edifici esistenti di altezza inferiore a ml. 10,00, ml. 12,00; sovralzi di edifici esistenti di altezza superiore a ml 10,00 saranno ammessi solo se in arretramento dal filo perimetrale degli edifici stessi in misura pari all'altezza del sovralzo che non potrà comunque superare i ml. 4,50;  
Dc = ml. 5,00; a confine in aderenza di pareti cieche preesistenti;  
Ds = ml. 5,00 per le nuove costruzioni.
- c) Modalità d'attuazione  
D.i.a. o autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, singola concessione per gli altri interventi ammessi.  
Interventi che comportino aumenti della superficie coperta e/o della superficie utile lorda superiori a mq 600, sono soggetti alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E.. la cui estensione e tipo saranno definiti con deliberazione consiliare senza che il fatto comporti variante al P.R.G.C..  
Restano esclusi da tale obbligo interventi tesi a dotare l'insediamento esistente di impianti e/o attrezzature per la depurazione e/o lo smaltimento dei prodotti di scarico in genere, e per l'approvvigionamento di combustibile liquido e gassoso.
- d) Prescrizioni particolari  
La superficie utile lorda destinata ad uffici e/o locali di vendita collegati all'attività produttiva è ammessa nella misura massima del 20% della Sul complessiva dell'attività produttiva stessa e in ogni caso non potrà superare i 250 mq.; essa si intende computata al lordo delle Sul eventualmente già esistenti a tale destinazione.  
La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare **[gli 800] i 600** mc. e comunque un massimo di 2 alloggi da computarsi al lordo di quelli eventualmente esistenti.  
Nell'ambito della eventuale S.U.E., dovranno essere previsti spazi per servizi annessi all'attività produttiva nella misura minima del 10% della St dei lotti interessati dalla relativa S.U.E., almeno la

metà di tali spazi dovrà essere destinata a parcheggi pubblici o d'uso pubblico, inoltre il Rc e l'Uf di cui alla precedente lettera b) si intendono rapportabili alla St.

Le superfici a standards di cui al precedente comma, per la parte che rimarrà di proprietà privata, possono essere ricavati artificialmente su più piani.

Accertata l'impossibilità fisica di reperire nell'ambito della eventuale S.U.E. le prescritte superfici per servizi pubblici o d'uso pubblico annessi all'attività produttiva, le superfici medesime, nonché la loro sistemazione a parcheggio saranno altrove realizzabili, su indicazione dell'A.C., o monetizzabili sulla base del costo di acquisizione delle aree per servizi pubblici e dei costi correnti di realizzazione di un'analoga struttura definiti di anno in anno dall'A.C. stessa.

e) **Prescrizioni particolari di tipo geologico**

**Visto il particolare ambito di pericolosità morfologica in cui è inserita l'area (Classe di idoneità urbanistica IIIB per attività del corso d'acqua e per franosità dei versanti), è fatto divieto di proseguire la tombinatura del T. Strolo e sono vietati nuovi manufatti di qualsiasi natura sulla tombinatura esistente ed ai piedi dei versanti adiacenti all'area.**

**Sono ammissibili interventi che abbiano lo scopo di migliorare ed adeguare le sezioni di deflusso del corso d'acqua.**

**Sono vietati sbancamenti di terreno che interessino tutto il versante in destra idrografica, che dovrà invece essere soggetto a consolidamento o a monitoraggio visivo e/o strumentale.**

**Per quanto non espressamente indicato in questo paragrafo valgono le prescrizioni generali per tutto il territorio comunale, per gli alvei dei corsi d'acqua e le fasce spondali e specifiche per le Classi IIIB e IIIA di cui alla Normativa geologico-tecnica riportata all'art. 4.1.5.**

CAPO V° - Norme di attuazione per le aree agricole

Articolo 3.5.1 - Aree agricole

1. Sono le aree del territorio comunale destinate alla generica attività agricola.

2. a) Destinazioni d'uso

Prato, prato-pascolo, coltivazione industriale del legno, pascolo, seminativo, colture legnose specializzate, vigne e frutteti, colture orticole e floricole a tutto campo, aziende agricole, canili, allevamenti non a scala industriale, isolate strutture per la coltivazione in serra di prodotti orticoli per uso familiare, impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli, attrezzature di cui al V° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., residenze rurali, strutture per l'agriturismo.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- ampliamenti e sovralti (AS);
- sostituzione edilizia (DR);
- completamento (CL);
- nuova costruzione (NC);
- demolizione (DS).

Interventi di nuova costruzione o che comportino aumento della Sc e/o della Sul sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

If (per le abitazioni rurali) = :

- 0,05 mc/mq per terreni a colture orticole e floricole specializzate,
- 0,03 mc/mq per terreni a colture legnose specializzate,
- 0,02 mc/mq per terreni a seminativo e a prato permanente,
- 0,01 mc/mq per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno, il conteggio può avvenire su non più di 5 ha. per azienda,
- 0,001 mc/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali e comunque per non più di mc 500 a destinazione residenziale per ogni azienda;

Rc = 5% per le abitazioni rurali, 35% complessivamente;

H = 7,00 ml; libera per eventuali sili;

Ds = 10,00 ml dalle strade interpoderali e/o vicinali private, ml 20,00 dalle strade comunali, provinciali e vicinali pubbliche, ml 30,00 dalla provinciale dell'Alto Vergante;

Dc = ml.5,00; a confine in aderenza di pareti cieche preesistenti; a confine previa convenzione tra i coerenti; 3,00 ml per le serre precarie (v. definizione all'art.3.5.2);

Df = 10,00 ml;

Np = 2.

c) Modalità d'attuazione

D.i.a. o autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; singola concessione per gli altri interventi ammessi.

Interventi di nuova costruzione di impianti per la lavorazione e o lo stoccaggio di prodotti agricoli sono soggetti alla preventiva formazione ed approvazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. esteso all'area di pertinenza della struttura in oggetto.

d) Prescrizioni particolari

Le concessioni per costruzioni a destinazione residenziale ammessi nelle aree in oggetto può essere ottenuta unicamente dai seguenti soggetti:

- *[imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/2/77 n. 15,]*
- *[proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola,]*
- *[affittuari e mezzadri che hanno acquisiti il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere].*
- **imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09.05.75, n.153 e 10.05.76, n.352 e della L.R. 12.05.75, n.27 e 23.08.82, n.18, anche quali soci di cooperative;**
- **proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;**
- **imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e s.m. ed i. e della lettera m) del 2° comma dell'art.25, L.R. 56/77 e s.m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.**

Per quanto riguarda le modalità di definizione del volume edificabile di cui alla precedente lettera b), degli impegni rispetto ai quali risulta vincolante il rilascio delle concessioni, le eventuali sanzioni per la non osservanza degli impegni di cui sopra e per tutto quanto non contemplato nel presente articolo, si intendono applicati i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono ammessi ampliamenti e sovralti di edifici residenziali rurali esistenti nella misura del 20% di aumento della Sul e comunque per un massimo di 150 mc, **che, nel caso di accertato disagio abitativo e di contemporanea insufficienza dotazione aziendale di superficie coltivate, potranno essere concessi** anche se in eccedenza ai limiti di cui alla precedente lettera b).

Nell'eventualità di nuova costruzione di stalle ed attrezzature connesse dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a ml. 10,00 elevati a ml 20.00 nel caso di porcilaie,
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto, debbono essere posti

lontano da serbatoi d'acqua potabile non meno di ml 50.00 e di ml 20.00 dalle abitazioni,

- nuovi allevamenti, stalle ed attrezzature annesse non potranno sorgere a meno di ml. 100,00, misurati radialmente dal limite delle aree urbane (aree azzonate nella cartografia del P.R.G.C.) con eccezione delle aree e strutture di cui all'art.3.3.2.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per lo stoccaggio e/o la lavorazione di prodotti agricoli non provenienti dalla coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o di aziende analoghe site nel territorio comunale o in quello dei Comuni limitrofi; non è inoltre ammessa l'edificazione di attrezzature per l'allevamento industriale, fatte salve quelle esistenti.

Per allevamento non a scala industriale si intende una qualsiasi attività del ramo che tragga almeno il 40% dei prodotti necessari alla conduzione dell'attività dalla coltivazione dei terreni asserviti all'azienda stessa.

Nel caso di interventi soggetti a pianificazione esecutiva, negli ambiti di tali piani valgono le indicazioni relative di cui all'art. 3.4.2 delle presenti N.d.A., con la diminuzione dell'Rc al 35% e dell'Uf a 0,6 mq/mq.

Nel caso di cessazione dell'attività agricola o delle altre attività produttive e/o commerciali ammesse per ragioni non contemplate dal disposto dell'art. 25, comma 7°, della L.R 56/77 e s.m. ed i., le strutture dismesse, dopo che il Consiglio Comunale avrà esaminato e ritenuto valide le motivazioni addotte dagli interessati, potranno essere classificate come aree e strutture di cui all'art.3.3.2 tramite delibera del Consiglio Comunale medesimo, senza che il fatto costituisca variante al P.R.G.C.

Le strutture e gli impianti necessari per esercitare attività nel campo dell'agriturismo, potranno essere unicamente ricavate mediante interventi di recupero delle strutture agricole esistenti con l'unica eccezione della nuova formazione di impianti sportivi all'aperto (campi da tennis e simili, campi da bocce, strutture per maneggi, campi gioco per ragazzi, piscine, ecc...) di dimensioni e numero contenuti, commisurati alla effettiva esigenza dell'attività della quale risultino complementari; le relative concessioni ed autorizzazioni potranno essere rilasciate unicamente a soggetti ed aziende ufficialmente esercitanti le attività in oggetto.

Articolo 3.5.2 - Aree per la floricoltura specializzata

1. Sono le aree del territorio comunale destinate dal P.R.G.C. alla specifica coltivazione floricola specializzata e alle strutture ed impianti che essa comporta.
2. Premesso che con il termine di serre si indicano quelle strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a permettere lo svolgimento di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni microclimatiche non garantibili in ogni momento dell'anno, per "serre fisse" (serre) si intendono tutte quelle strutture dotate di opere di fondazione o di manufatti di ancoraggio al terreno e/o di appoggio (muri, cordoli, plinti, platee, ecc...) e per "serre precarie" (tunnels) si intendono tutte quelle strutture che non presentano invece opere di fondazione, appoggio e/o ancoraggio al terreno e che, risultando facilmente asportabili, permettono, senza altre opere, la riconversione totale del fondo alla coltivazione a pieno campo.
3. Così definita la differenziazione tra i due tipi di strutture, per la loro realizzazione e per la realizzazione delle strutture connesse andranno osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) destinazioni d'uso delle aree:  
colture orticole e floricole specializzate a tutto campo, aziende agricole, impianti e uffici per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, residenze rurali;
  - b) localizzazione delle aree:  
la realizzazione di serre e tunnel potrà avvenire unicamente nei terreni ai sensi del presente articolo, con l'esclusione dell'installazione delle serre fisse e delle strutture connesse nella zona alla quale si sovrappone la fascia di rispetto cimiteriale;
  - c) Indici di edificabilità ed interventi ammessi:  
**If per abitazioni rurali = 0,05 mc/mq per un massimo di 1500 mc; 500mc sono comunque concessi, previo documentato disagio abitativo dell'avente titolo, per aziende con estensione complessiva inferiore a 10.000 mq, ma di almeno 5000 mq;**  
Rc = con riferimento ad ogni singolo fondo: 10% per le residenze rurali; 35% per le strutture connesse al lordo della quota parte per le residenze rurali; fino al 70% della Sf per le serre e per i tunnel per le serre fisse ed i tunnel 60% del lotto su cui insistono, al lordo delle strutture già esistenti;  
H = 7,00 ml per residenze e strutture connesse; ml. 4,50 al colmo delle serre; ml. 4,00 al colmo dei tunnel;  
Dc = - da proprietà e fondi con classificazione urbanistica diversa da quella genericamente agricola esclusi quelli a destinazione produttiva e quelli a destinazione residenziale completamente interni all'area oggetto del presente articolo: 5,00 ml per residenze e strutture connesse; 10,00 ml per serre e tunnel;

- tra proprietà ambedue classificate come agricole: 3,00 ml per residenze e strutture connesse, 1,50 ml per serre e tunnel;
- Ds = - in genere: ml. 5,00 dalle strade comunali, vicinali e interpoderali, ml. 30,00 dall'autostrada Voltri-Sempione;
- in particolare: ml. 3,50 dalla mezzeria di strade vicinali ed interpoderali per tunnel e serre; ml 5,00 per i tunnels là dove il P.R.G.C. riporta eventuali fasce di rispetto;
- Df = ml. 10,00 da pareti finestrate di edifici rurali eccetto che per i tunnels;
- Np = 2 per le residenze e le strutture connesse.
- Uf = utilizzabile esclusivamente per la costruzione di fabbricati al servizio dell'agricoltura, con esclusione di abitazioni, e per le serre fisse soggette a concessione edilizia: mq/mq 0,05

d) Modalità di attuazione:

per l'esecuzione delle strutture in oggetto occorrerà conseguire:

- la concessione edilizia per le serre, le residenze, le strutture connesse e comunque per qualsiasi manufatto che modifichi permanentemente lo stato dei luoghi o che costituisca elemento fisso, anche se nascosto alla vista (plinti e cordoli interrati);
- l'autorizzazione per i tunnel così come definiti al punto 2) ed i movimenti terra purché contenuti nei limiti di cui al successivo punto 4);

e) prescrizioni particolari:

- alle richieste di autorizzazione e di concessione dovrà essere allegata esauriente documentazione grafica e fotografica al fine di meglio considerare la disposizione sul territorio delle strutture richieste, nonché i possibili interventi di piantumazione a mascheratura e protezione delle strutture medesime;
- specifico progetto di sistemazione delle aree libere e di piantumazione di essenze arboree tipiche a rapida crescita dovrà accompagnare qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione per la costruzione di serre o tunnel;
- tra le strutture in oggetto (tunnels e serre) dovrà comunque essere garantito uno spazio libero pari ad almeno metà dell'altezza della struttura più alta in modo da favorire la permeabilità del suolo e a garantire l'equilibrio idrico superficiale del medesimo;
- i gruppi di riscaldamento (aerotermi) dei cosiddetti serre e tunnel "caldi", oltre ad essere in regola rispetto alle prescrizioni sui limiti di rumorosità posti dalla competente USSL, dovranno distare non meno di ml. 50,00, misurati a raggio, da abitazioni che non siano quella del conduttore e/o proprietario del fondo, salvo misure minori, se accettate dai confinanti mediante sottoscrizione di apposita convenzione, nel rispetto comunque delle distanze minime dai confini definite alla precedente lettera b); l'installazione dei gruppi di riscaldamento sarà comunque soggetta a regolare autorizzazione comunale;

- è ammessa la formazione di terrazzamenti del terreno, purché nel limite massimo di ml. 1,20 quale somma tra scavo e riporto rispetto al suolo naturale; le scarpatelle dovranno essere convenientemente inerbate ed eventuali muretti di contenimento dovranno essere in pietra secondo la tradizione locale
- le recinzioni ammesse saranno unicamente costituite da fili tesi o rete metallica, di colorazione mimetica, su plinti e/o cordoli di fondazione, purché interrati per almeno 20 cm.; sono pure ammesse recinzioni a staccionata;
- l'equilibrio idrico complessivo del terreno non deve essere mutato dall'installazione di serre o tunnel; in caso di comprovata necessità, dovranno essere previsti appositi impianti e/o vasche volano di adeguate dimensioni;
- è auspicabile l'uso di reti antigrandine o mimetiche al fine di eliminare o attenuare l'effetto riflettente dei teli di copertura dei tunnel;
- particolare cura dovrà essere messa nella determinazione dei sistemi di smaltimento delle acque irrigue ed in quelli di eventuale raccolta ed incanalamento superficiale delle acque meteoriche al fine di non provocare interferenze e danni su fondi vicini, a meno di diversi e specifici accordi definiti mediante sottoscrizione di apposita convenzione;
- si raccomanda, anche se competenza di altri strumenti e oggetto di diversi provvedimenti, l'attenzione nell'uso di sostanze concimanti e antiparassitarie, nonché nello smaltimento dei teli plastici usati per la "pacciamatura" e degli scarti provenienti dall'impiego delle sopracitate sostanze chimiche.

Articolo 3.5.3 - Aree ad orto e/o giardino (verde privato)

1. Sono aree libere dall'edificazione, interne o marginali all'abitato, che non possono essere utilizzate a fine edificatorio, ma che sono destinate a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzate a scopi floricoli e/o ortofrutticoli di tipo familiare; è tassativamente vietato l'impoverimento delle' eventuale esistente dotazione di alberature d'alto fusto.
2. Sulle aree a verde privato è consentita la realizzazione di bassi fabbricati secondo le modalità definite all'art. 2.2.9, 4° comma, lettera b) delle presenti norme, da destinarsi a ricovero attrezzi, serre e a ospitare animali da cortile compatibilmente con le prescrizioni numeriche e qualitative dell'U.S.S.L. competente.
3. E' sempre consentita la realizzazione di muri di sostegno per la conservazione dei terrazzamenti esistenti o per la salvaguarda della pubblica incolumità; è pure consentita la realizzazione di recinzioni soprattutto per la difesa e salvaguardia di colture in atto.
4. Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi possono essere individuate aree a verde privato di uso collettivo; in tali aree non è ammesso alcun tipo di edificazione.
5. Al fine di favorire il decongestionamento della viabilità locale, nel sottosuolo delle aree in oggetto tangenti le sedi viarie e caratterizzate da altimetria tale da non comportare la creazione di discenderie di sorta, ma solo lo sfruttamento del già esistente dislivello tra piano terreno e piano viario, è ammessa la realizzazione di autorimesse purché queste, indipendentemente dalla loro dimensione, comportino un unico punto di accesso dalla pubblica via e purché le opere necessarie non modificino l'altimetria dello stato di fatto ante intervento. Nel caso suddetto non si applicano le distanze minime dal ciglio della strada previste dall'art. 2.3.3 - Recinzioni, muri di contenimento e accessi carrai - per il posizionamento delle barriere mobili di chiusura che dovranno comunque essere del tipo automatizzato".

Articolo 3.5.4 - Edifici residenziali sparsi in zona agricola

1. Sono gli insediamenti residenziali, generalmente di recente costruzione, sparsi nelle aree agricole, esistenti e come tali da conservare, ma da non ampliare.

2. a) Destinazioni d'uso

Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), attrezzature sportive ad uso privato. Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.

*E' ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, esercizio di arti e professioni, nonché di locali pubblici e ristoranti.*

b) Modalità d'attuazione

D.i.a., autorizzazione o concessione ai sensi delle leggi vigenti in materia.

c) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) allacciamento ai pubblici servizi;
- 2) sistemazioni del suolo, ivi comprese le recinzioni e gli accessi;
- 3) ordinarie e straordinaria manutenzione;
- 4) modifiche interne finalizzate al frazionamento o all'accorpamento di unità immobiliari esistenti o al cambio di destinazione nel rispetto di quanto previsto alla lettera a);
- 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito delle installazioni di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.);
- 6) ampliamenti e sopraelevazioni "una-tantum" di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino un aumento massimo della superficie residenziale pari a 30 mq per alloggio esistente;
- 7) parziali e limitate demolizioni ed eventuali successive ricostruzioni nei limiti del volume demolito;
- 8) integrale recupero alle destinazioni di cui al successivo punto 10) e con le specifiche prescrizioni di cui alla successiva lettera d), dei volumi inutilizzati e dei "casseri" ancora presenti;
- 9) recupero dei volumi con H netta interna conforme ai requisiti di abitabilità (H minima media ml. 2,70) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della "Revisione '96" del P.R.G.C. (09/08/1996) e comunque con le specifiche prescrizioni di cui alla successiva lettera d);

10) formazione mediante il recupero di volume inutilizzati e dei casseri ancora presenti di ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, locali di servizio, tettoie e porticati, con la H massima inderogabile = m. 2,50 all'estradosso della copertura sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 35%.

Detti corpi bassi sono ammessi nella misura massima, al lordo delle analoghe strutture esistenti, di 30 mq di Sul per ogni unità immobiliare esistente;

11) costruzione di impianti sportivi all'aperto per uso privato. Premesso che ogni qualvolta si preveda, ai sensi dei precedenti punti, l'edificazione di volumi aggiuntivi e/o la modificazione della superfici coperte esistenti, i diversi tipi di intervento non si intendono mai cumulabili, dovranno comunque essere fatti salvi i seguenti indici generali:

H = 7,00 ml;

Rc = 40% esteso all'intero lotto di pertinenza così come individuato nelle tavole di Piano e calcolato al lordo delle superfici coperte esistenti;

Dc = ml 5,00; è ammessa l'edificazione in aderenza, sul confine, nel caso di pareti cieche esistenti; E' pure ammessa l'edificazione a confine, purché convenzionata con il coerente;

Ds = ml 5,00; nel caso di edificazione a completamento di cortine in aderenza ad edifici esistenti posti a distanza dalle strade inferiori a ml. 5,00 è ammessa una distanza dalle strade uguale a quella dell'edificio esistente purché la sede stradale non sia di sezione inferiore a ml 5,00, in quest'ultimo caso dovrà essere rispettata una distanza minima dalla mezzeria stradale di ml. 2,50;

Df = ml 10,00;

Np = 2 (due).

d) Prescrizioni in particolari

Anche in assenza di convenzioni con il coerente, è in ogni caso ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, box, tettoie e porticati che non superino l'altezza di ml 2,50 all'estradosso della coperture, sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 35%.

Gli accessi alle autorimesse (box) dovranno prospettare su spazi interni oppure osservare un distacco dal ciglio di strada pubbliche di almeno 5,00 ml; la medesima prescrizione vale per le barriere di chiusura degli accessi carrai di qualsiasi tipo esse siano.

Le aree libere di pertinenza degli edifici soggetti ad interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino o comunque a superficie permeabile per almeno il 40% della loro estensione; su di essa è vietata

**la formazione a depositi o accumuli anche temporanei di materiali.**

**Le superfici di eventuali strutture sportive private non sono da conteggiare nel computo delle Sc, fatto comunque salvo il rispetto dei 40% minimo a superficie permeabile.**

**In genere gli interventi concessi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari, topografiche e normative previste negli elaborati di piano nonché con seguenti norme:**

- contestualmente con gli interventi ammessi dal P.R.G., si dovrà provvedere, nelle aree di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione delle aree verdi e delle pavimentazioni esistenti ad alla realizzazione di nuove nelle eventuali aree rimanenti;**
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente o con le destinazioni d'uso ammesse.**

CAPO VI° - Norme di attuazione per le aree ad uso prevalentemente terziario-direzionale

Articolo 3.6.1 - Aree per impianti commerciali esistenti e confermate

1. Sono le aree interessate da insediamenti direzionali e/o commerciali esistenti per i quali si conferma la localizzazione e, all'occorrenza, si individuano spazi per gli ampliamenti.

2. a) Destinazioni d'uso

Attività commerciali esistenti, depositi ed attrezzature di servizio annesse; edifici destinati alla residenza per il proprietario e/o custode dell'unità locale, laboratori artigianali di limitata entità al servizio delle attività commerciali.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- ampliamenti e sovralti (AS);
- sostituzione edilizia (DR);
- completamento (CL);
- demolizione (DS).

E' consentito in ogni caso, per le destinazioni d'uso ammesse, il recupero degli edifici esistenti.

Nuove costruzioni ed ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

$R_c = 50\%$  della  $S_f$ ;

$H = 7,00$  ml;

$U_f = 0,70$  mq/mq;

$D_c = \frac{1}{2}$  dell'edificio con un minimo di ml 5,00; in caso di convenzionamento tra privati confinanti è ammessa l'edificazione in aderenza di pareti cieche esistenti a confine;

$D_s = \frac{1}{2}$  dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a ml 10,00;

$D_f = 10,00$  ml;

$N_p = 2$ .

c) Modalità d'attuazione

D.i.a., autorizzazione o concessione secondo le leggi vigenti in materia. Ove gli interventi di recupero richiedano opere di totale sostituzione edilizia o gli ampliamenti comportino aumenti della  $S_{ul}$  superiori al 50% della  $S_{ul}$  esistente e comunque, se superiori ai 1000 mq, il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di S.U.E. estesa all'intera area individuata nelle cartografie di P.R.G.C. ed il cui tipo sarà oggetto di apposita determinazione deliberativa dell'A.C..

Fino alla formazione della detta S.U.E. e comunque al di fuori di essa, sono ammessi, subordinatamente al rilascio di singola concessione edilizia o autorizzazione, gli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, le sistemazioni esterne quali aperture di nuovi accessi carrai o interventi sulle recinzioni nonché interventi di adeguamento degli impianti di depurazione e degli scarichi, interventi di ristrutturazione, sovrizzo, ampliamento e/o di nuova costruzione relativi alla residenza del titolare e/o custode se oggetto di singola ed autonoma richiesta, interventi di ampliamento che rientrino nei limiti di cui ai primo comma della presente lettera c).

d) Prescrizioni particolari

La Sul di laboratori artigianali connessi alle attività commerciali non potrà superare il 20% della Sul dell'attività commerciale e comunque i 500 mq per ogni unità locale.

La volumetria destinata alla residenza del custode e/o del titolare dell'unità locale non dovrà superare i mc ~~800~~ 600 ed in ogni caso il numero massimo di due alloggi computati al lordo di quelli eventualmente esistenti.

Per ogni intervento edilizio soggetto a S.U.E. devono essere reperite aree per il soddisfacimento degli standards a servizi in ragione di una superficie pari al 100% della Sul prevista; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggi d'uso pubblico anche, sotterranei o sopraelevati.

E' prescritto il rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 per gli interventi di ampliamento, sostituzione e nuovo impianto delle strutture in esercizio

CAPO VII° - Norme di attuazione per le aree ad uso prevalentemente turistico-ricettivo

Articolo 3.7.1 - Aree ad impianto ricettivo-alberghiero esistenti e confermate

1. Sono le aree interessate dall'esistenza di complessi alberghieri per i quali il P.R.G.C. prevede il mantenimento ed il potenziamento. Per le diverse realtà fisiche esistenti le aree in oggetto sono state suddivise in due sottozone contraddistinte dalle lettere A, B e graficamente visualizzate nelle planimetrie di Piano; a loro volta le sottozone possono essere formate da complessi alberghieri singoli articolati su aree anche separate, in tal caso le medesime, progressivamente numerate, risultano accomunate da particolare segno grafico.

2. a) Destinazioni d'uso

Attrezzature alberghiere, ristoranti, locali di ritrovo, attrezzature e servizi per gli addetti, residenza del titolare e/o custode, impianti sportivi annessi alle attrezzature alberghiere.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- sostituzione edilizia (DR);

e solo per la sottozona A:

- ampliamenti e sovralti (AS),
- completamento (CL),

Interventi che comportano aumenti della Sc e/o della Sul sono ammessi se nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 50% della Sf;

Uf = 0,8 mq/mq;

H = 15,00 ml per le sottozone A, quella esistente per la sottozona B;

Dc = 1/2 dell'altezza dell'edificio e comunque con un minimo di ml. 5,00;

Ds = 5,00 dalle strade comunali, quella esistente per gli eventuali sovralti;

Np = 4 con la possibilità di ricavare un ulteriore piano abitabile purché compreso nella sagoma dell'esistente copertura per le sottozone A, 2 per la sottozona B;

c) Modalità d'attuazione

D.i.a. o autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, singola concessione per gli altri interventi ammessi.

d) Prescrizioni particolari

- Locali di ritrovo sono ammessi nella misura massima del 30% della Sul complessiva delle strutture presenti sull'area oggetto dell'intervento.
- Se detti locali vengono ricavati al piano interrato, il loro dimensionamento sarà ridotto al 25% della Sul complessiva delle infrastrutture presenti sull'area oggetto dell'intervento, ma

la loro Sul sarà conteggiata in aggiunta a quella ammessa in base all'Uf e non come parte di essa.

- Il rilascio di concessione che comporti aumento della Sul è subordinato alla verifica dell'esistenza e/o previsione di spazi privati per parcheggi, manovra e verde nella misura minima del 100% della Sul complessiva della struttura oggetto dell'intervento; degli spazi a parcheggi almeno la metà dovrà costituire parcheggi d'uso pubblico.
- Al fine del reperimento degli spazi di cui alla presente lettera, possono essere interessati anche parti dell'area di pertinenza dell'unità ricettiva-alberghiera eventualmente ricadenti in fasce di rispetto.
- Gli spazi a parcheggi potranno inoltre essere ricavati in edifici multipiano; in tale eventualità gli edifici stessi non saranno da considerare nel computo della Sc, ma dovranno rispettare un'altezza massima di ml. 6,00 e il numero massimo di due piani fuori terra.
- Eventuali strutture sportive annesse all'attività ricettiva non costituiranno Sc e saranno considerati parte integrante degli spazia verde obbligatorio.
- Se costituisce corpo separato dalla struttura ricettiva, la residenza del titolare e/o del custode, computata al lordo di quella eventualmente già esistente, è ammessa per un massimo di **600 [800]** mc e comunque per un massimo di 2 alloggi.
- Per la sottozona B, l'area contraddistinta dal numero 2 è stata esplicitamente individuata al fine di permettere agli operatori interessati di ricavare gli obbligatori spazi per servizi.
- **Le aree a standard urbanistici per gli interventi di ampliamento, sostituzione e nuovo impianto delle strutture in esercizio dovranno essere reperite conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..**

Articolo 3.7.2 - Aree per impianti della ristorazione esistente enti e confermate

1. Sono le aree interessate dalla presenza di locali per la ristorazione per le quali il P.R.G.C. prevede il mantenimento ed il potenziamento. Per le diverse realtà fisiche ed ambientali esistenti le aree in oggetto sono state suddivise in due sottozone contraddistinte dalle lettere A e B.

2. a) Destinazioni d'uso

Ristoranti, pabs, tavole calde, bar, locali di ritrovo, attrezzature e servizi per gli addetti, residenza del titolare e/o custode.

b) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE2);
- sostituzione edilizia (DR);
- ampliamenti e sovralti (AS).
- completamento (CL);

e per la sottozona B:

- gli interventi definiti nella Tav 4Pa in quanto l'area ricade nel perimetro "Aree di ristrutturazione";
- completamento (CL), consistente nella realizzazione di un fabbricato da adibire a box e deposito delle attrezzature del ristorante.

Interventi che comportano aumenti della Sc e/o della Sul sono ammessi se nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 50% della Sf;

Uf = 0,50 mq/mq;

H = 4,50 ml per la sottozona A; 3,00 ml per la sottozona B.

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 dalle strade comunali, quella esistente per i sovralti;

Np = 1;

c) Modalità d'attuazione

D.i.a., autorizzazione o singola concessione secondo le norme vigenti in materia.

d) Prescrizioni particolari

- per gli interventi ammessi nella sottozona B particolare attenzione dovrà essere posta nell'impiego dei materiali ed in particolare le strutture dovranno essere in pietra o in muratura intonacata, il manto in copertura di laterizi o piode, gli elementi in ferro dovranno essere di semplice fattura e i serramenti esterni in legno;
- nelle aree in oggetto che non ne siano già dotate o in quelle di pertinenza di esercizi i cui conduttori già non risiedono in Nebbiuno, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il conduttore dell'esercizio nella misura massima di 120 mq. di Sn da ricavarsi comunque all'interno delle possibilità edificatorie massime ammesse per ogni singola area.

Articolo 3.7.3 - Aree attrezzate per il turismo giornaliero

1. il P.R.G.C. individua due aree in zona montana di proprietà municipale, attualmente a prato, pascolo e bosco, riservandole a zone vero le quali indirizzare il turismo giornaliero, al fine di regolamentare l'uso del bene comune rappresentato dall'ambiente montano.
2. In dette aree l'A.C., procederà all'installazione di attrezzature idonee a favorire la vita e lo svago all'aperto quali: griglie fisse e focolari per la cottura alla brace, panche, piani di appoggio, cestini per rifiuti, punti d'approvvigionamento idrico, servizi igienici, ecc...

CAPO VIII° - Norme di attuazione per aree destinate ad impianti speciali

Articolo 3.8.1 - Aree destinate all'impianto di strutture sanitario-assistenziali di livello sovracomunale

1. Sono le aree individuate lungo la provinciale dell'Alto Vergante, a monte della medesima, verso il confine con il Comune di Massino Visconti. In esse è prevista la realizzazione di un complesso di strutture per l'assistenza sanitaria di anziani non autosufficienti o per l'avanzata età o perché colpiti da infermità d'origine patologica o in fase di riabilitazione per lunga degenza.

2. *Premesso che l'intervento sarà subordinato alla formazione di S.U.E. il cui tipo dovrà essere definito dall'A.C. al momento dell'attuazione, i parametri urbanistico-edilizi specifici dell'area in oggetto dovranno essere i seguenti:*

*V = max edificabile 18.500 mc;*

*Uf = 0,60 mq/mq;*

*Rc = 20% della Sf;*

*H = 10,00 ml per costruzioni multipiano, libera per impianti tecnici speciali;*

*Dc = ½ dell'H con un minimo di ml 5,00;*

*Ds = 10,00 ml dalle strade comunali, la profondità della fascia indicata in planimetria di Piano rispetto alla Provinciale dell'Alto Vergante;*

*Df = definita dalla P.E.E. per edifici interni al perimetro dello stesso; 10,00 ml rispetto ad edifici esterni a detto perimetro;*

*Np = 3 + il solarium per il corpo centrale a torretta, 2 per i restanti fabbricati.*

2. L'intervento sarà subordinato alla formazione di P.P.E. di pubblica iniziativa, i parametri urbanistico-edilizi specifici dell'area in oggetto dovranno essere i seguenti:

*It = 0,50 mc/mq*

*If = 1,50 mc/mq*

*V = max edificabile 17.300 mc;*

*Uf = 0,30 mq/mq;*

*Rc = 20% della Sf;*

*H = 10,00 ml per costruzioni multipiano, libera per impianti tecnici speciali e collegamenti verticali;*

*Dc = ½ dell'H con un minimo di ml 5,00;*

*Ds = 10,00 ml dalle strade comunali, la profondità della fascia indicata in planimetria di Piano rispetto alla Provinciale dell'Alto Vergante;*

*Df = definita dalla P.P.E. per edifici interni al perimetro dello stesso; 10,00 ml rispetto ad edifici esterni a detto perimetro;*

*Np = 3 + il solarium per il corpo centrale a torretta, 2 per i restanti fabbricati.*

3. L'intervento dovrà inoltre rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- tipologie edilizie: aspetto formale **non in contrasto con ispirato a** quello del vicino nucleo di antica formazione denominato "Campiglia", senza impiego percepibile di materiali e strutture tecnologicamente avanzati;
- aree per servizi: 100% della Sul da attrezzare a servizi d'uso pubblico; i parcheggi che dovranno rappresentare almeno il 50% delle aree in oggetto, potranno interessare superfici interrata sfruttando l'altimetria particolare dell'area;
- superfici interrata in quantità equivalente alla Sc edificata potranno liberamente essere utilizzate per servizi generali di gestione e per impianti sportivi e di rieducazione motoria; dette superfici non verranno considerate ai fini del computo *del volume massimo edificabile*, della Sul massima realizzabile come pure i volumi corrispondenti non saranno considerati ai fini del computo ciò non di meno le superfici in oggetto ed i volumi corrispondenti rientreranno nel computo ai fini di ogni considerazione d'ordine economico-amministrativo (applicazione oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, tasse locali, tributi per la nettezza urbana e servizi comunali, ecc...);

Il P.P.E. dovrà inoltre stabilire quale potrà essere il maggior arretramento possibile da imporre agli edifici previsti rispetto alla provinciale dell'Alto Vergante; preliminarmente l'arretramento viene comunque indicato come coincidente con la profondità della fascia di rispetto stradale ( ml. 30,00).

4. Qualsiasi intervento in attuazione dello strumento urbanistico esecutivo dovrà ottemperare ai disposti normativi e alle indicazioni localizzative contenuti nella "Relazione geologico-tecnica ed idrogeologica (integrazioni)", nella "Scheda d'area riassuntiva" e nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" dell'area.

5. Al fine di cautelare l'A.C. e gli operatori interessati, gli scavi necessari per la realizzazione degli interventi edilizi e di sistemazione ed urbanizzazione dell'area potranno essere effettuati previa necessaria comunicazione alla competente Sovrintendenza Archeologica che, quando lo ritenesse opportuno, a tutela di eventuali ritrovamenti di sua competenza, potrà inviare a presenziare un proprio rappresentante.

TITOLO IV° - VINCOLI

CAPO I° - Aree di rispetto e vincoli

Articolo 4.1.1 - Aree di salvaguardia paesaggistico-ambientale

1. Sono aree all'intorno dei nuclei edificati e nella parte alta del territorio comunale caratterizzate da andamento altimetrico irregolare e tormentato e, per buona parte da boschi e prati.
2. In esse sono unicamente ammessi:
  - lavori di sistemazione e terrazzamento del terreno al fine di un loro migliore sfruttamento agricolo;
  - sistemazione di sentieri, percorsi pedonali e piazzole attrezzate per la sosta;
  - opere di difesa, contenimento e prevenzione legate alla particolare natura idrogeologica delle aree stesse;
  - opere di pubblico interesse;
  - è espressamente vietata l'installazione di serre sia fisse che precarie; è ammessa invece la coltivazione a tutto campo, ma solo a valle dalla quota di ml 625 s.l.m..

Per edifici rurali ed impianti agricoli esistenti e ricadenti nelle aree in oggetto, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento nella misura massima del 20% rispetto alla volumetria esistente per immobili a destinazione residenziale e del 20% rispetto alla Sc esistente per strutture agricole; gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto di quanto contemplato all'art. [3.4.2.]  
**3.3.3**

All'interno delle aree in oggetto è inoltre ammesso, con le prescrizioni indicate dall'art.3.3.2 delle presenti norme, il recupero dei rustici e delle strutture rurali dismesse puntualmente individuate.

Articolo 4.1.2. - Aree soggette a restauro e recupero ambientale.

1. Sono le aree all'intorno di episodi monumentali o, più semplicemente, di complessi di valore ambientale e documentario.
2. Nelle aree in oggetto, oltre agli interventi edilizi specificati per i singoli fabbricati in esse presenti nelle sezioni: "b - categorie e modalità d'intervento" delle tavole 4P , sono ammessi interventi di restauro e conservazione dei manufatti di valore storico-documentario quali: muretti di recinzione, lastricati e pavimentazioni, fontane, cappelle votive, edicole e ogni altro elemento originario di arredo eventualmente presente; incentivare la conduzione a prato e a giardino degli spazi liberi, la conduzione del suolo limitatamente alle colture seminative originarie e ai frutteti, con esclusione delle moderne colture floricole specializzate anche se solo a tutto campo senza cioè la presenza di serre o tunnels; è fatto divieto di impoverire eventualmente il presente apparato vegetativo d'alto fusto.

Articolo 4.1.3 - Aree e fasce di rispetto

1. Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali  
Profondità desumibile dalle cartografie di P.R.G. per quanto riguarda svincoli ed incroci, e secondo quanto disposto quantitativamente dai D.L. 1/4/1968 n. 1404 e dal D.P.R. 30/4/1992 n.285 - "Nuovo Codice della Strada" e topograficamente dalle planimetrie del P.R.G.C. per le arterie di traffico.
  - a) Interventi ammessi per edifici residenziali esistenti:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, modifiche degli accessi, arretramento delle recinzioni.
  - b) Interventi ammessi per edifici produttivi e commerciali esistenti:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione di impianti produttivi obsoleti, modifiche degli accessi carrai, arretramento delle recinzioni.
  - c) Interventi ammessi per gli edifici rurali esistenti:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per gli edifici residenziali e al 20% della Sc per le altre strutture; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
  - d) Altri interventi ammessi:  
sono inoltre ammessi: impianti per la distribuzione dell'energia elettrica e del metano e, a titolo precario, impianti per la distribuzione di carburanti.  
E' ancora ammessa la realizzazione di parcheggi, di percorsi pedonali e ciclabili, di piantumazioni e sistemazioni a verde, di corsie di servizio alla viabilità principale, nonché di altri interventi di interesse pubblico destinati al potenziamento e/o alla realizzazione di servizi tecnologici e di urbanizzazioni primarie.
  
2. Fasce di rispetto cimiteriali  
Il P.R.G.C. individua topograficamente le fasce di rispetto cimiteriale. In esse è vietata l'edificazione; è ammesso un utilizzo delle dette fasce di rispetto, diverso da quello agricolo in atto, solo in attuazione delle previsioni per la viabilità e per la formazione di parcheggi pubblici. Per gli edifici esistenti e ricadenti nelle fasce in oggetto, sono ammessi interventi di *ristrutturazione edilizia di manutenzione ordinaria e straordinaria di ristrutturazione senza aumento di volume, ai sensi dell'art. 27, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.*  
*E' ammessa inoltre la costruzione di tettoie ad uso agricolo per ricovero di attrezzi nella misura massima di mq. 30 di Sc per ogni azienda interessata.*  
Fino alla decretazione emanata ai sensi e secondo le procedure di legge, della riduzione della profondità delle fasce di rispetto cimiteriale secondo quanto indicato sulle cartografie del P.R.G.C. (tavv. 2P e 3P), la profondità delle medesime si intende comunque quella di ml. 150 definita all'art.27 della L.. 56/77 e s.m. ed i..

Per le aree escluse dalle fasce in oggetto, la decretazione di cui al precedente punto renderà immediatamente cogenti le specifiche norme di attuazione relative alle diverse classificazioni urbanistiche indicate dal P.R.G.C..

3. Fasce di rispetto degli elettrodotti  
Sono definite dal D.P.R. n.1062 del 21/6/1968, dal D.P.R. n.164 del 7/1/1964, in esecuzione della Legge 13/12/1964 n.1341 e dal D.C.P.M. 23.04.1992 ed in particolare si estendono per 15 m. da ambo i lati della proiezione orizzontale dell'asse della linea sul terreno. L'edificazione è ammessa per le distanze d'uso conformi alla suddetta normativa e nel rispetto delle relative prescrizioni.
4. Fasce di rispetto di depuratori fognari  
Nelle specifiche fasce individuate dal P.R.G.C. **in applicazione della legge 319/1976 dell'estensione di ml 100 misurati dal perimetro delle aree destinate a servizi per attrezzature di interesse comune, anche in difformità da quanto indicato in cartografia a tale scopo** è fatto divieto di qualsiasi tipo di intervento edilizio; sono unicamente ammessi interventi tecnologici tesi al potenziamento delle specifiche strutture salvaguardate, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola del suolo con l'esclusione della costruzione di qualsiasi tipo di struttura.  
*Là dove per evidenti ragioni dettate dallo stato di fatto del tessuto edificato la profondità della fascia in oggetto risulti inferiore ai prescritti ml 100,00. In corrispondenza delle porzioni di terreno cartografate nella Tavola 3Pa (scala 1:200) con il simbolo grafico “●●●” di cui alla voce di legenda “●●●” riduzione con e schermature vegetali dovranno essere messe a dimora [alberature] schermature vegetali sempreverdi di almeno 3,00 mt di altezza (lauro ceraso, abete nero, cipresso) al fine di creare un'utile barriera [verde] di filtro tra l'infrastruttura e gli esistenti edifici residenziali.*
5. Fascia di rispetto [del metanodotto SNAM detto "Olandese"] dei metanodotti “Olandese” e “Passo Gries-Mortara”  
Profondità di ml 12 dall'asse della condotta e comunque secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta fornite dagli organi competenti **nel rispetto, comunque, delle prescrizioni dettate dal D.M. 24.11.1984 e s.m.i..**
6. Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili  
I punti di captazione idropotabile sono indicati sulle tavole del P.R.G.C. unitamente alle rispettive fasce di rispetto di ml 200,00 misurate a raggio, ai sensi del D.P.R. 24/5/1988 n. 236 **e s.m. ed i., fatte salve le riduzioni così come approvate con determina Regionale n. 12 del 15.01.2001 e le relative prescrizioni che si intendono qui integralmente richiamate.**  
All'interno delle fasce in oggetto è tassativamente proibita la costruzione di nuove fognature, è inoltre proibita l'esecuzione di opere e

la costruzione di manufatti che non siano dipendenti o direttamente connessi alle opere di presa o alla loro protezione.

Le modificazioni delle fasce in oggetto saranno possibili solo in seguito all'effettuazione di specifiche indagini di carattere idrogeologico e all'approvazione dei competenti organi regionali.

La modificazione delle dette fasce avrà come conseguenza l'applicazione della normativa di cui al citato D.P.R. nelle sole nuove aree soggette a vincolo.

Nelle aree non più soggette a vincolo saranno immediatamente cogenti le specifiche norme di attuazione relative alle diverse classificazioni urbanistiche indicate dal P.R.G.C. senza che ciò comporti la necessità di una variante del medesimo.

7. Fasce di rispetto delle sponde dei corsi d'acqua

Profondità di ml 15 ad eccezione dei tratti d'alveo esistenti nell'ambito dell'abitato e difesi da opere spondali ai sensi dell'art. 29 della L.R. n.56/77 e s.m. ed i., **sono comunque fatti salvi i vincoli del R.D. n. 523/1904.**

Nelle fasce in oggetto è interdetta l'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio e di modificazione dei luoghi con l'unica esclusione di quelli eventualmente dipendenti da interventi di sistemazione idrogeologica degli alvei e del terreno.

Sugli edifici eventualmente presenti all'interno delle fasce in oggetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo RE1.

**Elenco corsi d'acqua con fascia di rispetto:**

- **Rio Tiaschella**
- **Rio Pissaccio**
- **T. Colorio**
- **Rio Lecco o Secco**
- **Rio Valcabbia.;**

Articolo 4.1.4 - Aree soggette a tutela ex lege 431/85

1. La tav.9R - "Aree soggette a tutela ex lege 431/85" - individua graficamente le aree boscate, le aree spondali dei corsi d'acqua e le aree soggette ad Usi Civici sottoposte alla regolamentazione di tutela ex lege 431/85.
2. Le concessioni edilizie relative a interventi che ricadono all'interno delle aree in oggetto potranno essere rilasciate dal Sindaco solo subordinatamente a specifico nulla osta del competente Assessorato Regionale.
3. Le delimitazioni contenute nella Tav. 9R - "Aree soggette a tutela ex lege 431/85" - rivestono tuttavia puro valore indicativo. Le situazioni di appartenenza o meno allo specifico vincolo dovranno comunque essere verificate di volta in volta per le singole aree in occasione delle eventuali richieste di autorizzazione o concessione edilizia che le interessino.

1. Gli allegati A.1 della Relazione di Piano (Relazione geologico-tecnica e relativi elaborati grafici - Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 6G) suddividono il territorio comunale in zone dalla geomorfologia diversa che può o meno condizionare il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie all'effettuazione di operazioni preliminari di indagine geologico-tecnica.

2. Il territorio comunale risulta suddiviso in:

**CLASSE I- Pericolosità morfologica minima- edificabilità totale**

In questa classe vengono inserite porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche : gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

**CLASSE II -Pericolosità morfologica media- edificabilità parziale**

In questa classe vengono inserite porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D. M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Questi interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

**CLASSE III - Pericolosità morfologica elevata- edificabilità nulla o condizionata**

Questa classe viene a sua volta suddivisa in due sottoclassi (a,b).

In essa vengono genericamente inserite porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

- **Classe III a :** comprende porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, etc...). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali ), vale quanto indicato all'art.31 della L.R. 56/77.
- **Classe III b :** comprende porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc.. ; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

3. Negli interventi di modificazione del suolo ed in quelli comportanti edificazione, si dovrà ottemperare, se se ne verificasse il caso, ai disposti della L.R. 56/77 e s.m. ed i... ed alle seguenti norme specifiche:

3.1 Norme generali

3.1.1 Su tutto il territorio comunale:

- non sono ammesse opere di cui al D.M. 11 Marzo 88, senza le relative verifiche previste dallo stesso D.M.;
- non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
- **Vige il vincolo del R.D. n. 523/1904 per tutti i corsi d'acqua, anche in difformità di rappresentazione con la Carta di sintesi**

3.1.2 Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; ove possibile si provvede a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
- non sono ammessi manufatti costituiti essenzialmente da materiali sciolti;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica dovranno tenere conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per i corsi d'acqua principali e di 100 anni per il restante reticolo minore;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;

- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett.f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n.523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.

### **3.1.3 Lungo i versanti:**

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le coinvolino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà ove possibile alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.

## **3.2. Norme specifiche per le classi di idoneità urbanistica**

### **3.2.1. Classe di idoneità urbanistica I - Pericolosità morfologica minima - Edificabilità totale.**

Per queste aree non sono previste particolari prescrizioni per l'edificazione.

Si ricorda tuttavia che devono essere rispettate le normative vigenti sia in sede progettuale che di esecuzione lavori verificando di volta in volta l'adeguatezza delle soluzioni adottate rispetto alle condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Si fa particolare riferimento a quanto previsto dal 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".

### **3.2.2 Classe di idoneità urbanistica II - Pericolosità morfologica media - Edificabilità parziale.**

Per queste aree devono essere previste indagini specifiche ai sensi del citato D.M. 11/03/88 tese a verificare la compatibilità dell'intervento con le condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Le indagini eseguite da professionista abilitato dovranno accompagnare la progettazione esecutiva delle singole opere e dovranno essere presentate contestualmente al progetto per ottenere il rilascio della concessione edilizia.

La relazione geologico-tecnica di accompagnamento dovrà contenere la valutazione delle problematiche individuate e la loro risoluzione mediante le norme tecniche di seguito elencate :

- Per le aree acclivi soggette a ruscellamento diffuso o concentrato dovranno essere previste la raccolta e la regimazione delle acque superficiali ed il loro allontanamento a recapiti che non arrechino danno ai lotti vicini o che non inneschino fenomeni di dissesto anche localizzato.
- Per le aree acclivi con substrato roccioso affiorante o con detrito misto o infine con terrazzamenti l'intervento previsto dovrà garantire il mantenimento dell'equilibrio del versante ; dovranno quindi essere prodotte verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento e dovranno prevedersi opere di stabilizzazione o manutenzione dei terrazzi esistenti o di quelli che dovessero realizzarsi, al fine di garantirne la stabilità.
- Per le aree con risorgenze diffuse o con sorgenti o con piccole falde sospese che pregiudichino l'edificazione, dovranno prevedersi opportune opere di captazione, bonifica ed allontanamento acque, nonché idonee fondazioni in caso di caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti.

In linea di massima si devono prevedere le seguenti indagini a seconda delle problematiche da risolvere :

- prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi con prelievo di campioni per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione ;
- Analisi strutturale dell'ammasso roccioso per la determinazione dei parametri geomeccanici della roccia laddove interessata dall'intervento,
- Sondaggi diretti o indiretti per la determinazione delle potenziali superfici di scivolamento dei versanti acclivi,
- Prove di percolazione per lo smaltimento nel sottosuolo delle acque laddove non sono presenti urbanizzazioni primarie.

### **3.2.3. Classe di idoneità urbanistica IIIb - Pericolosità morfologica elevata - Edificabilità condizionata.**

La presenza in queste aree di edificazioni esistenti e l'eventuale previsione urbanistica comportano necessariamente, stante la situazione di rischio, la realizzazione di interventi di riassetto idrogeologico mirati principalmente a salvaguardare l'esistente e le edificazioni future.

La presenza di opere di difesa già esistenti non consente l'utilizzo delle aree sino a quando tali opere non saranno state verificate, ristrutturate o collaudate per garantirne l'efficacia.

In mancanza delle opere di riassetto o del collaudo di quelle esistenti, rimangono in vigore i vincoli previsti per la classe IIIa e possono essere realizzati gli interventi come meglio specificato in normativa.

Per aree molto estese l'Amministrazione Comunale dovrà redigere dei Piani di Riassetto Idrogeologico approvati dal Consiglio Comunale e dagli Enti Pubblici Competenti e dovrà individuare all'interno dei Piani di Riassetto, un cronoprogramma degli interventi necessari. Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione. Il rilascio della certificazione di abitabilità degli edifici sarà vincolato alla conclusione delle procedure degli interventi di riassetto (individuazione, realizzazione e collaudo degli stessi).

I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere previsti in due modi differenti :

1) **Interventi tecnici comunali**

2) **Piani Tecnici Esecutivi ai sensi dell'art. 47 della l.r. 56/77 e s.m.i.**

1) In questo caso il Comune coordinerà i singoli interventi privati che, nel loro insieme comportino una sistemazione globale tale da consentire una progettazione unitaria. Gli interventi dei Privati dovranno uniformarsi al Piano di Riassetto di massima predisposto dal Comune ed approvato dal Consiglio Comunale, in cui saranno evidenziati gli interventi prioritari e le tipologie di intervento preferenziali.

2) Nel caso in cui gli interventi necessari siano di varia natura e funzione e tali per cui la loro progettazione unitaria, elaborata anche da più enti interessati, comporti dei vantaggi economici, conviene la seconda ipotesi lavorativa. In questo caso il Comune, d'intesa con gli Enti Pubblici, cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle opere, può formare un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere e redigere il programma esecutivo al fine di un'ordinata attuazione. Il Piano Tecnico Esecutivo, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. La sua approvazione non produce contraddizione con la prassi normale di richiesta di interventi alla Regione, anzi permette di avanzare tale richiesta in modo già strutturato e quindi con una più rapida e semplice valutazione delle necessità.

Per la classe IIIb individuata, vista la presenza di tratti tombinati che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e per i quali è auspicabile la riapertura, sono ammissibili solo interventi sugli edifici esistenti e ricadenti in tale fascia. I seguenti interventi sono realizzabili sia in assenza di opere di riassetto sia ad opere realizzate:

- **Tutti gli interventi previsti nella classe IIIa**
- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia di tipo A**

- Ristrutturazione edilizia di tipo B con limitazione a volumi tecnici e funzionali
- Ampliamenti limitati all'esecuzione di volumi tecnici e funzionali
- Demolizione senza ricostruzione

**A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico od alla verifica dell'efficacia delle opere esistenti vi possono essere ammesse anche interventi con modesto incremento di carico antropico; sono quindi consessi gli interventi di completamento (CL) così come indicati all'art. 29 della N.T.A.**

**Non sono realizzabili nuove costruzioni.**

**Per i tratti tombinati che non possono essere portati a cielo aperto rimangono realizzabili solo gli interventi previsti in mancanza di opere di riassetto.**

Per tutta la classe IIIb, sono comunque sempre ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- 1) Manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con pulizia degli alvei, delle tombinature e delle griglie ;
- 2) Manutenzione straordinaria e nuove opere per la protezione delle sponde, quali argini, o per il regolare deflusso delle acque, quali briglie, al fine di garantire il libero deflusso nei tratti regimati e/o coperti già esistenti.
- 3) Realizzazione di opere di stabilizzazione dei versanti sia con le normali tecniche che con le tipologie dell'Ingegneria naturalistica.

In particolare si dovranno perseguire i seguenti scopi :

- \* realizzare sezioni di deflusso regolari tali da consentire portate di piena con tempo di ritorno di 200 anni;
- \* sostenere e difendere le scarpate in materiali sciolti soggette ad erosione ;
- \* eliminare o ampliare i tratti coperti a sezione insufficiente ;
- \* consentire l'accesso pedonale, ed eventualmente carrabile, all'alveo dei corsi d'acqua al fine di permettere l'ispezione e la manutenzione delle opere di difesa.
- \* stabilizzare le aree particolarmente acclivi con problemi di drenaggio acque.

**In tutti i casi dovranno essere rispettate le seguenti norme :**

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione **non è ammessa in nessun caso.**
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera ; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.

- In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.

L'alveo dei corsi d'acqua sia principali che minori, sia a cielo aperto che tombinati, rimane sempre in classe IIIa, anche se non specificato in cartografia e quindi per esso valgono tutte le prescrizioni per tale classe urbanistica.

#### **3.2.4. Classe di idoneità urbanistica IIIa - Pericolosità morfologica elevata - Edificabilità nulla.**

Le aree inserite in questa classe presentano elevati costi di sistemazione o elevate caratteristiche di instabilità che le rendono inidonee all'edificazione. In esse rientrano anche le aree, definite all'art. 13, 3° comma lettere a) e b) della l.r. 56/77, che devono essere considerate inedificabili perché ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, oppure perché sono da salvaguardare per il loro valore ambientale e paesistico.

In queste zone dunque non possono essere eseguiti nuovi interventi di alcun genere, fatta eccezione per quelle opere che, per motivi di pubblica incolumità e previo accertamenti geognostici approfonditi e di opportuna estensione, nonché mediante adeguati accorgimenti tecnici, possono essere realizzate non andando a gravare, ma a minimizzare la situazione di rischio già esistente.

Questi interventi sono :

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque quali:
- Manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con pulizia degli alvei, delle tombinature e delle griglie ;
- Manutenzione straordinaria e nuove opere per la protezione delle sponde, quali argini, o per il regolare deflusso delle acque, quali briglie, al fine di garantire il libero deflusso nei tratti regimati e/o coperti già esistenti.
- Realizzazione di opere di stabilizzazione dei versanti sia con le normali tecniche che con le tipologie dell'Ingegneria naturalistica.

In particolare si dovranno perseguire i seguenti scopi :

- \* realizzare sezioni di deflusso regolari tali da consentire portate di piena con tempo di ritorno di 200 anni per i corsi d'acqua principali e 100 anni per i rii minori;
- \* sostenere e difendere le scarpate in materiali sciolti soggette ad erosione ;
- \* eliminare o ampliare i tratti coperti a sezione insufficiente ;

- \* consentire l'accesso pedonale, ed eventualmente carrabile, all'alveo dei corsi d'acqua al fine di permettere l'ispezione e la manutenzione delle opere di difesa;
- \* stabilizzare le aree particolarmente acclivi con problemi di drenaggio acque;
- \* opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a:
  1. viabilità,
  2. produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni,
  3. impianti di depurazione acque (vietate nelle zone di salvaguardia risorse idriche),
  4. attività estrattiva autorizzata ai sensi della l.r.69/78 ed interventi ad essa accessori (vietata nelle zone di salvaguardia risorse idriche),
  5. strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico e di larghezza non superiore a 4.00 m da ciglio a ciglio,
  6. utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalla norme relative alla gestione del patrimonio forestale (l'attività florovivaistica intensiva è vietata nelle zone di salvaguardia risorse idriche),
  7. utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e durata dell'intervento,
  8. posizionamento di recinzione di terreni privati nel rispetto delle vigenti norme di Piano e realizzate in modo che non modificano la stabilità delle sponde, che non alterino il normale deflusso delle acque e che consentano l'accesso agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia,
  9. quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.

Infine una nota specifica va fatta per quanto riguarda i corsi d'acqua sia principali che minori, per i quali dovranno essere rispettate le seguenti norme :

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- in caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- in caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si

**rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.**

- 4. Nel bacino di pertinenza del rio Tiaschella è vietato qualsiasi tipo di intervento in quanto il medesimo è stato definito come "Zona di protezione" ai sensi degli artt. 4 e 7 del DPR n.236 del 24/05/1988, per la salvaguardia delle risorse idriche.**
  
- 5. Le prescrizioni particolari riportate nelle schede identificative degli interventi edificatori previsti dal Piano (All 1A) contenute nella Relazione Geologico-tecnica di questo facente parte integrale, hanno valore di norma e ad esse deve essere ottemperato sia in fase di progettazione che di attuazione degli interventi. Le legende allegate ai singoli estratti contenuti nelle Schede tecniche sui nuovi interventi di piano, indicate con retino quadrettato in bianco/nero e corrispondenti a "Porzioni di lotto non edificabile", sono da leggersi come il retino quadrettato di colore viola riportato negli estratti cartografici.**

TITOLO V° - NORME FINALI

CAPO 1° - Deroghe e competenze

Articolo 5.1.1 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici o di uso pubblico e limitatamente alla distanza dai confini e dal ciglio stradale, alle altezze e al numero di piani fuori terra eventualmente prescritti.
2. Le deroghe di cui al presente articolo potranno essere esercitate unicamente in base ai contenuti della Circolare Regione Piemonte n. 21/URE del 30/12/1991.

Articolo 5.1.2 - Competenze

1. Per quanto non contemplato nelle presenti norme valgono i disposti delle Leggi, dei decreti e dei Regolamenti vigenti in materia.
2. Le prescrizioni del presente Strumento Urbanistico Generale abrogano quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

CAPO II° - Norme transitorie e finali

Articolo 5.2.1 - Norme transitorie

1. In seguito all'approvazione di dispositivi legislativi statali o regionali che modificano aspetti procedurali, atti amministrativi o parametri di valore sovracomunale contenuti nelle presenti norme di attuazione, ogni variazione sarà recepita automaticamente dal presente dispositivo normativo senza che il fatto comporti il ricorso a variante del P.R.G.C.
2. Gli strumenti urbanistici esecutivi in atto, mantengono la loro validità indipendentemente da diverse e nuove determinazioni introdotte dal presente P.R.G.C., fino alla scadenza prevista dalle vigenti leggi di settore.

Articolo 5.2.2 - Norme finali

1. Ai fine dell'esatta interpretazione delle tavole di Piano, in caso di discordanza delle planimetrie a diversa scala, prevale sempre l'indicazione grafica riportata su quelle a scala metrica più grande.