



**PROVINCIA DI
NOVARA
COMUNE DI
GATTICO-VERUNO**

**AGGIORNAMENTO DEGLI
ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI DI
PIANO IN RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI
RELATIVE A VARIANTI APPROVATE E
CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**

art.17, comma 12, lettera a) e h)

Norme Tecniche di Attuazione

Maggio 2023

COMUNE DI GATTICO-VERUNO

**Aggiornamento degli
elaborati cartografici e normativi di
piano in recepimento delle previsioni
relative a varianti approvate e
correzione di errori materiali**

art.17, comma 12, lettera a) e h)

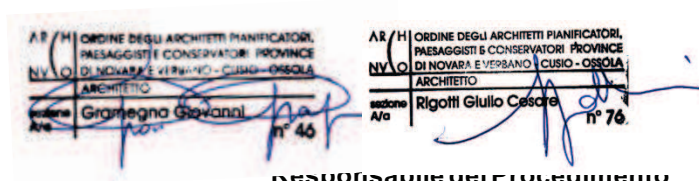
Il Sindaco
Federico Casaccio

.....

Segretario Comunale
Dott.ssa. Dorella Lorenza

.....

Progetto urbanistico
Arch. Giulio Rigotti e Arch. Giovanni Gramegna
COOP.ARCH.G.1 Novara



Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Chiera

.....

COMUNE DI GATTICO-VERUNO

Aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e correzione di errori materiali

Art.17, comma 12, lettera a) e h)

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1) - FINALITA' DELLE NORME	pag. 5
ART. 2) - ELABORATI DEL P.R.G.	pag. 5
ART. 3) - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PRG	pag. 5
ART. 4) - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 5
ART. 5) - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE	pag. 5
ART. 6) - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 6
ART. 7) - DEFINIZIONI	pag. 6
ART. 8) - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREA URBANIZZATA	pag. 6
ART. 9) - VINCOLI TERRITORIALI E FASCE DI RISPETTO	pag. 6
ART. 10) - ELENCO DEGLI ELABORATI RICHIESTI PER LE CONCESSIONI E LE AUTORIZZAZIONI	pag. 7
ART. 11) - NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE E MANUFATTI DI PERTINENZA ALLA RESIDENZA	pag. 8
ART. 12) - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO	pag. 9

TITOLO 2 - PREVISIONI DI P.R.G.

ART. 13) - DIVISIONE IN AREE A CARATTERE URBANISTICO	pag.10
ART. 14) - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	pag.11
ART. 15) - VINCOLO IDROGEOLOGICO	pag.11
ART. 16) - AREE PER LA VIABILITA'	pag.12

ART. 17) - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI	pag. 12
ART. 18) - CENTRO MEDICO -ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	pag. 12
ART. 19) - NUCLEI RESIDENZIALI DI VECCHIO IMPIANTO	pag. 12
ART. 20) - EDIFICI ED AREEDI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	pag. 14
ART. 21) -AREE DI COMPLETAMENTO	pag. 14
ART. 22) – AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE	pag. 15
ART. 22 Bis) – AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE	pag. 15
ART. 22 Ter) - AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE	pag. 16
ART. 23) - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	pag. 16
ART. 24) - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI	pag. 18
ART. 25) - AREE PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO	pag. 18
ART. 25 bis) – ARE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE	pag. 19
ART. 26) - AREE PER ATTIVITA'COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARIE	pag. 19
ART. 27) - FINALITA'DELLA NORMATIVA RELATIVA AL TERRITORIO AGRICOLO	pag. 20
ART. 28) - INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI NEL TERRITORIO AGRICOLO	pag. 21
ART. 29) - PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI PER INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO	pag. 21

TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL P. R. G.

ART. 30) - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag. 23
ART. 31) - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	pag. 23
ART. 32) - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag. 23
ART. 33) - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag. 23
ART. 34) - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICIE VOLUMI	pag. 24
ART. 35) - TRASCRIZIONE IN MAPPA	pag. 24
ART. 36) - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE	pag. 24
ART. 37) - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G. E LORO DEFINIZIONE	pag. 25
Art. 38) PRESCRIZIONI PARTICOLARI	pag. 27

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) - FINALITA' DELLE NORME

Nello spirito della Legge Regione Piemonte n. 56 del 05.12.77 "Tutela ed uso del suolo, con le modificazioni ed integrazioni introdotte dalle leggi regionali n. 50/1980 e n. 17/1982 e dalle leggi n. 61/1984 e n. 62/1984, le presenti Norme di Attuazione che integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di Piano, si propongono la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale, dei beni ambientali e culturali, la piena e razionale utilizzazione delle risorse esistenti e potenziali, la crescita ordinata degli insediamenti in un corretto ed equilibrato rapporto con le infrastrutture ed i servizi pubblici.

Art. 2) - ELABORATI DELLA VARIANTE DI P.R.G.C.

Con riferimento all'art. 14 della Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, sono elementi costitutivi del P.R.G. i seguenti elaborati:
vedi prospetto "A"

Art. 3) - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

Ai sensi della Legge Nazionale 17.08.42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della Legge 28.01.1977 n. 10, nonché delle Leggi Regionali in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica alla totalità del territorio comunale.

I terreni di proprietà della Fondazione Maugeri, non individuati dal piano regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale

Art. 4) - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Tutti gli interventi sul suolo, sulle costruzioni e manufatti esistenti, le innovazioni e trasformazioni dei siti, l'utilizzazione delle risorse naturali in genere, ad eccezione delle attività e operazioni di coltura agricola e degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente, costituiscono modifiche dell'ambiente che travalicano l'ambito delle decisioni personali e necessitano di un indirizzo e di un controllo da parte del Comune, che, nel pubblico interesse, garantisce la validità funzionale e sociale della utilizzazione del territorio.

Pertanto ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica dei siti in genere del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dai relativi programmi di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione necessarie, a meno che esista l'impegno dei richiedenti la concessione a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni fissate dal Comune.

Art. 5) - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico.

Il Comune ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale, al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed in generale di tutti gli utenti.

Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati.

Tutte le tracce della presenza e dell'operosità dell'uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.

E' vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami, e di scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.

Tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell'uomo e della sua cultura in coerenza formale con l'ambiente e di valore tradizionale, storico, documentario e che sono espresse nelle tecniche costruttive, negli elementi di arredo urbano,

nell'impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso in cui fossero interessati sia di modifica che di manutenzione.

Art. 6) - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione in genere è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalla delibera di consiglio comunale n. 37 del 28/11/2002, approvazione del Regolamento Edilizio.

Art. 7) - DEFINIZIONI

- 1) Destinazione d'uso degli edifici:
 - è quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici;
 - per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare;
 - le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (all. tecnici);
 - in caso di incertezza od imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.
- 2) Edifici esistenti costituenti volume:
 - quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;
 - sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967.
- 3) Locale abitabile:
 - in riferimento al D.M. 5..7.1975 e all'art. 43 della L. 457/78
 - nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981); sono inoltre considerati locali abitabili quei sottotetti e quelle mansarde dotate di finestre o di aperture idonee e serviti da scala di accesso fissa;
 - in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, etc.).

Art. 8) - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREA URBANIZZATA.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico: nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla sub-irrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10.05.1976 n. 319;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

Art. 9) - VINCOLI TERRITORIALI E FASCE DI RISPETTO.

Con riferimento agli Artt. 13-27-29 della Legge Regione Piemonte n. 56/77 il P.R.G. individua le seguenti fasce di rispetto e con riferimento ai vincoli indicati dal Piano Territoriale Regionale:

- a) Aree riservate alla viabilità.

Le aree di rispetto della viabilità assolvono alla funzione di permettere ampliamento funzionale della stessa nonché garantire la sicurezza del traffico specie per quanto attiene la visibilità.
Sono pertanto vietate su tali aree tutte le operazioni che possono portare nocumento alle finalità per le quali le stesse sono state costruite.
Entro tali aree e relative fasce di rispetto, oltre alle opere stradali e ai relativi servizi funzionali (illuminazione pubblica, semafori, etc.) potranno essere realizzati impianti a verde di arredo stradale, aree per il parcheggio

pubblico, reti interrato ed aree di pubbliche infrastrutture e stazioni di servizio o di rifornimento carburante, con concessione temporanea, per quanto non dichiarato o in contrasto valgono le prescrizioni di cui all'art. 27, 3^a comma della L.R. 56/77.

Per le costruzioni eventualmente ricadenti in tali fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tutte le strade comunali in zona agricola è prevista una fascia di rispetto di m. 20.00 inedificabile.

b) **Aree cimiteriali. (Integrazioni approvate con la Deliberazione di Variante CC n.41 del 29-09-2018)**

Fatto salvo quanto successivamente indicato, a norma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., è fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico, e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.

Per gli edifici esistenti all'interno di tale fascia sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli stessi nella percentuale massima del 10% della Superficie utile lorda.

Per rilevante interesse pubblico ed al fine di consentire il necessario sviluppo delle attività produttive esistenti, il Consiglio Comunale ha approvato, a norma del comma 6 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Veruno limitando la stessa sino ai margini delle aree classificate dal Piano vigente a destinazione produttiva nella zona a nord del cimitero, con una distanza minima del perimetro dell'impianto cimiteriale, nel punto più vicino, di metri 90,00. Tenuto conto poi dell'andamento naturale del terreno, dei relativi dislivelli e del piccolo canale colatore oltre che della viabilità esistente, ha approvato, sul fronte nord ed est dello stesso cimitero e come meglio evidenziato nella planimetria allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 29-09-2018 una parziale riduzione della fascia di rispetto

Nelle fasce di rispetto cimiteriali è ammessa la realizzazione di impianti florovivaistici con l'effettuazione di attrezzature tecniche a distanza 50 mt. dal perimetro del cimitero; in deroga a tale distanza è ammessa la possibilità di costruire recinzioni pertinenziali alle attività esistenti.

c) **Torrenti, corsi d'acqua per il torrente Lirone e torrente Meja**

Qualsiasi costruzione è vietata lungo i corsi d'acqua, per una profondità minima di mt. 25 dal piede esterno degli argini maestri, per fiumi, torrenti e canali arginati, e di mt. 100 ancorché diversamente rappresentata in valore inferiore sulla tav. 01/A afferente la sponda dx orografica del torrente Meja per la parte non arginata, salvo distanza maggiore prevista ed indicata nelle tavole di P.R.G. o dalla Legge n. 431 del 08/10/1985 e disposizioni particolari di cui alla Legge Regionale n. 20/1989.

In ogni caso le aree ricadenti nelle predette fasce sono inedificabili.

Entro i perimetri dei centri edificati valgono per le eventuali nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti i limiti di arretramento indicati in cartografia.

Entro le fasce di rispetto sono consentiti passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa, sistemazioni a verde e coltivazioni agricole ed eventuali attrezzature sportive collegate strettamente ad usi fluviali o di pesca.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77, e le disposizioni stabilite dagli allegati geologici al P.R.G.C.

d) **Aree a protezione degli impianti produttivi, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, dei metanodotti e delle reti elettriche.**

Le tavole di P.R.G. prevedono idonee aree di protezione degli impianti produttivi di nuovo impianto, allo scopo di salvaguardare le attività e l'ambiente delle stesse aree e di quelle adiacenti.

Nelle fasce di rispetto dei pozzi, delle sorgenti e dei punti di presa delle acque destinate ai consumi umani, che, anche (in difformità dalle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano,) sono da intendersi fissate in mt. 200 rispetto al punto di captazione, sono vietate le attività e le destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 24/05/1988 n. 236.

Per la rete del metanodotto indicata in cartografia valgono le disposizioni di cui al D.M. 24/11/84.

Per le reti elettriche ad alta tensione valgono le disposizioni di cui al D.P.C.M. 23/04/92 e al D.M. 21.3.1988 e al D.M.L.P. 16/1/1991.

Per i depuratori valgono le disposizioni di cui all'Art. 2 della L. 319/76.

e) **Vincolo tipologico e di facciata.**

Su alcuni edifici del centro storico sono indicati cartograficamente dei simboli che costituiscono vincolo tipologico e di facciata.

Tale vincolo non consente la modifica dell'impianto prospettico sul fronte della strada pubblica dell'edificio vincolato.

f) **Classificazione delle strade Delibera C.C. n. 8 del 7/03/95 non ha valore urbanistico.**

Art. 10) - ELENCO DEGLI ELABORATI RICHIESTI PER LE CONCESSIONI E LE AUTORIZZAZIONI

Di norma gli elaborati minimi richiesti da allegare alla domanda di intervento sono i seguenti:

- Estratto del PRG vigente con indicata l'area interessata alla concessione;
- Estratto catastale dell'area;

- Planimetria di insieme in scala non inferiore a 1/200 con indicazione di tutte le pertinenze dell'immobile;
- Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1/100 in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera; dovranno essere indicate le eventuali alternative e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;
- Pianta del sottosuolo con indicazione delle reti di acquedotto e fognatura pubblici e gli allacci alle stesse, con previsione e relazione dell'impianto di depurazione dei liquami.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno delle aree di vecchia formazione devono altresì essere forniti:

- Documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area, delle sue pertinenze, dell'immobile insistente sul lotto, dei particolari costruttivi e decorativi, oltre a piante e sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/50 con relazione sui materiali che si intendono proporre in caso di intervento, con indicazione della tecnica di messa in opera degli stessi.

Per tutti gli interventi dovrà essere fornita relazione-tabella con tutte le indicazioni quantitative, urbanistiche ed edilizie.

Art. 11) - NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE E MANUFATTI DI PERTINENZA ALLA RESIDENZA.

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali agli usi residenziali del suolo; si tratta quindi di costruzioni di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, e principalmente destinate a:

- autorimesse
- laboratori familiari
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali
- ricoveri per animali domestici o da cortile
- piccole attività sportive all'aperto (campi da tennis, parco giochi bambini, piscine e similari)

Per tali interventi, in funzione della loro natura, è richiesta l'autorizzazione o la concessione, secondo i contenuti e le modalità previsti dalla legislazione urbanistica regionale e nazionale vigente.

Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti al contesto con esclusione
- che nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;
- che, nei casi di costruzioni interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di 50 cm. dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello d'accesso.

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e perciò non costituiscono volume (V), né superficie lorda utile (Sul), ma solo superficie coperta (Sc);

- a) Autorimesse: limite dimensionale per cadauna = mq. 25 di superficie netta. Ogni eccedenza è conteggiata sia come volume (V) sia come superficie coperta (Sc).
- b) Laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata, serre familiari : limite dimensionale complessivo per tali destinazioni: mq. 25.
- c) nella cartografia della Variante di PRG sono inseriti con apposita simbologia delle "disponibilità planimetriche per fabbricati di servizio" con limite dimensionale massimo di mq 200, e con i parametri di cui ai successivi commi.
- d) Piccole attività sportive all'aperto quali tennis, bocce, parco giochi, piscine e similari: tali manufatti non costituiscono né volume, né Sul.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- superficie massima copribile con autorimessa esterna al fabbricato principale = 1/3 della superficie libera del lotto (Sl), 25 mq. sono comunque consentiti;
- superficie massima copribile con laboratori familiari e simili: 1/3 della superficie libera del lotto (Sl), con un massimo di 25 mq.;

a) Autorimesse

Hmax = 3.00 misurata all'estradosso ;

(Df)=Dc = nulla o 3.00 ml per uno sviluppo continuo massimo di 10.00 ml;

Df ≥ 5,00 mt o subordinata a convenzione

- b) Laboratori familiari, bassi fabbricati, ecc..- sono insediabili attività per arti mestieri e professioni non nocive né moleste come precisato al successivo art. 24, previa individuazione delle aree a standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i..

b 1) Hmax ≤ 3,00 mt. misurata all'estradosso con Dc nulla e per uno sviluppo continuo massimo di mt. 10.00 ;

- Df = nulla (se fabbricato di proprietà) o < 10.00 mt.
B 2) Hmax <= 3,00 mt misurata all'intradosso con Dc = 5,00mt
Deve essere verificato il rispetto del Rapporto di copertura complessivo

Art. 12) - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Sono previsti i seguenti casi:

a) Recinzioni:

Sono effettuabili, tramite concessione edilizia, su tutto il territorio comunale, con le modalità dei punti seguenti, con eccezione delle aree assoggettate ai vincoli di cui all'art. 24 L.R. Piemonte 56/77; nei casi di interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti per riportarle alla normativa del presente articolo, o nei casi di nuovo impianto di recinzioni senza opere murarie, la concessione viene sostituita dalla autorizzazione;

1. Le recinzioni in zona agricola sono vietate: con esclusione dei seguenti titolari ed aventi diritto per necessità verificate ed accertate dalla commissione comunale per l'agricoltura:
 - a) agricoltori, aziende agricole, attività di coltivazione pregiata per una estensione massima di 10.000 mq.;
 - b) aree di pertinenza di abitazioni rurali fino ad un massimo di 2.000 mq.;
 - c) attività sportive fino ad un massimo di 5.000 mq..

Nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml. 1,80; lo zoccolo di base in muratura, non più alto di 0.50 mt. è ammesso soltanto per l'area di pertinenza dell'abitazione rurale; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente a ordinaria e straordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti) o adeguate alle presenti norme.

2. Nel territorio destinato ad attività produttive, sportive e terziarie le recinzioni non potranno superare l'altezza di 3.00 mt., dovranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di mt. 0,70; la parte superiore dovrà essere in rete metallica, oppure in cancellata di semplice fattura, a giorno, lungo la rete viaria pubblica e relativi risvolti per uno sviluppo minimo di mt. 10; sugli altri lati la recinzione potrà essere cieca.
3. Nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di mt. 2,50, potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di mt. 0.70, la parte superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata metallica di semplice fattura, a giorno; non sono consentite le recinzioni in c.a. prefabbricate.

Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio.

Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria e straordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

4. Le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale.

Le recinzioni dovranno distare di norma non meno di 3,00 mt. dal ciglio della pavimentazione stradale, salvo che esistano allineamenti stradali consolidati: in tal caso il Sindaco potrà consentire o imporre l'allineamento alle recinzioni esistenti, con un minimo di mt. 3,00 dall'asse stradale, nelle aree di contenimento e con un minimo di mt. 4,50 dall'asse stradale nelle aree di completamento e di espansione, comunque con un minimo di mt. 1,50 dal ciglio stradale nel rispetto del Codice della Strada..

Per i cancelli carrai l'arretramento minimo dovrà essere di almeno mt. 4,50 misurato dal filo della recinzione. L'arretramento dell'accesso carraio, ove questo non sia possibile, può essere sostituito dall'automazione del relativo cancello. Per i capoversi precedenti tali limiti dovranno essere compatibili con le norme del Codice Stradale.

Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, può essere prescritto che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisca un tratto minoritario; nel caso di strade già dotate di marciapiede continuo la recinzione può essere collocata in corrispondenza del filo esterno del marciapiede.

Nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera di ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di mt. 1,80 e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno; sulle recinzioni esistenti sono ammesse le sole opere di manutenzione con obbligo di eliminazione delle parti in contrasto con l'ambiente, a giudizio della C.I.E..

Nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno a monte dell'altezza media superiore a mt. 1,50, senza modificare il livello naturale del terreno, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla sommità del muro, del tipo a giorno, con un'altezza massima di mt. 1,10.

Sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi un'altezza massima di mt. 2,80 e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione.

L'emergenza massima dello zoccolo continuo in muratura dovrà essere misurata dal piano di campagna o dal marciapiede, se esistente.

b) Muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame 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 calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;
- nel caso della nuova costruzione di muri contro terra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;
- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di ml. 3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a mt. 3,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%;
- le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;
- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni;
- i muri di contenimento possono essere impiegati in terreni a pendenza naturale, con esclusione perciò dei rilevati modificativi dell'andamento del terreno.

TITOLO 2

PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 13) - DIVISIONE IN AREE A CARATTERE URBANISTICO

Il presente P.R.G. disciplina l'uso del suolo con prescrizioni normative e indicazioni cartografiche finalizzate alla salvaguardia dei caratteri ambientali e storico-tradizionali del territorio.

Le indicazioni cartografiche che stabiliscono l'uso del territorio, gli interventi ammissibili, i vincoli, sono contenuti negli elaborati di progetto.

Le aree urbanistiche sono così suddivise:

1 - Aree pubbliche e di interesse generale

- a - aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (Art. 14);
- b - aree di interesse naturale (Art. 15);
- c - aree per la viabilità (Art. 16);
- d - aree per impianti e servizi tecnologici (Art. 17);
- e - centro medico (Art. 18);

2 - Aree per insediamenti a prevalenza residenziale

- a - nuclei residenziali di vecchio impianto (Art. 19);
- b - edifici di valore storico architettonico (Art. 20);
- c - aree di completamento (Art.21);
- d - aree di completamento per nuova edificazione (Art.22, **Art. 22 bis, Art.22 ter**);
- e - aree di nuovo impianto - PEC (Art.23);

3 - Aree per destinazione produttiva

- a - aree per impianti produttivi esistenti (Art.24);
- b - aree di nuovo impianto e per impianti da rilocalizzare (art.25);

4 – Aree per attività commerciali, direzionali e terziarie (Art.26)

5 - Aree destinate alle attività agricole

- a - finalità, interventi e parametri nel territorio agricolo (Art. 27, 28 e 29)

AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 14) - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

Infatti il P.R.G. localizza, perimetrandole, le aree SP al servizio degli insediamenti residenziali nelle quantità necessarie alla copertura degli standard inerenti; quelle al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate solo nei casi di localizzazione prescritta in quanto urbanisticamente inderogabile, intendendosi che per tutti gli altri casi il reperimento delle aree SP dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo o di intervento edilizio diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte nei successivi articoli inerenti tali insediamenti.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt. 10,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di mt. 5,00; nei nuclei di vecchio impianto sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza max di mt. 10,50;
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi per attrezzature sportive; oltre la realizzazione delle specifiche strutture destinate all'attività sportiva, allo svago, alla sosta e riposo sia degli adulti che dei bambini, sono ammesse con intervento edilizio diretto, spogliatoi, servizi igienici, sedi di società sportive con modesti locali di servizio ristoro e simili, conformemente ai seguenti parametri edilizi:

Q = rapporto di copertura massimo = 1/50

H = altezza massima = 7,50 mt.

dc = distanza minima da confini di proprietà private = 5,00 mt.

dc = distanza minima da confini di spazi pubblici = 5,00 mt. nel rispetto dell'arretramento stradale;

è inoltre consentito destinare parte di tali superfici a verde attrezzato per limitate aree di parcheggio in funzione degli edifici accessori; sono ammessi infine piccoli chioschi con superficie utile non superiore a mq. 15;

- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune, e della normativa di Legge vigente in materia.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto.
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta dell'ampliamento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento e per i nuovi insediamenti nei nuclei di antica formazione e nelle aree di contenimento e di completamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per attrezzature in oggetto, in misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la superficie lorda di pavimento è definita come somma delle superfici di pavimento dei singoli piani.
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma, punto 3) L.R. 56/77; almeno il 50% dovrà essere destinato a archivio pubblico.

Art. 15) - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le aree soggette a vincolo idrogeologico individuate nella cartografia di P.R.G. in scala 1:5000 sono sottoposte alle norme del D.L. 30/12/1923 numero 3267, con la classificazione indicata dal decreto di approvazione dell'Ente Forestale

e 10/5/26 numero 1126 e all'art. 30 Legge Regionale.

Art. 16) - AREE PER LA VIABILITA'

Comprendono quelle parti del territorio destinate allo svolgimento del traffico pedonale e di quello veicolare su gomma e nelle quali l'iniziativa di intervento compete unicamente alla pubblica amministrazione.

Ogni previsione compiuta anche da enti di livello diverso da quello comunale deve rispettare le previsioni del P.R.G. e le linee di indirizzo contenute nello strumento di programmazione e pianificazione.

Per la viabilità pedonale interna ai concentrici dovranno essere salvaguardate le caratteristiche costruttive e tipologiche tradizionali ed è fatto divieto di uso di materiali atipici al contesto ambientale esistente.

Relativamente alle aree individuate per la nuova viabilità la progettazione è demandata a piani esecutivi o a progetti esecutivi e potrà subire esclusivamente lievi modificazioni sempre se contenute all'interno delle fasce di rispetto; per quanto non evidenziato valgono le disposizioni del Codice della Strada.

Art. 17) - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI - PIATTAFORMA ECOLOGICA

In tali aree, destinate alle installazioni di impianti a servizio dell'intero territorio, il P.R.G. si attua per intervento diretto. Possono essere collocate centrali e cabine elettriche e telefoniche, depuratori per fognature, depositi e stazioni per autobus, impianti e manufatti per l'erogazione dell'acqua e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi e simili.

Strutture in elevazione rispetto al piano di campagna devono osservare i seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

Uf: 0,7 mq/mq

Dc e Ds: mt. 5,00.

Art. 18) - CENTRO MEDICO - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Si intendono regolamentare i rapporti con la fondazione "S. Maugeri Clinica del lavoro e della riabilitazione" di interesse generale Regionale e Nazionale

A - Centro Medico:

Ogni concessione è subordinata alla stipula di una convenzione che deve prevedere le modalità di eventuale utilizzazione pubblica degli impianti realizzati, la realizzazione diretta di opere pubbliche e la cessione gratuita di aree per pubblica utilità.

In caso di cambio di destinazione d'uso deve essere prevista la cessione gratuita al comune degli impianti realizzati con vincolo di utilizzazione pubblica.

a – indici:

IF = 2,00 mc/mq

Rc = 20%

Hmax = 14,50 mt.

Dc = 10,00 mt.

B - Area di interesse generale "Centro universitario"

Le concessioni edilizie sono subordinate alla presentazione di un Piano di recupero che può prevedere la demolizione totale e la ricostruzione degli edifici esistenti con un incremento volumetrico massimo del 20 %. Sulle tavole di piano sono individuati con apposita simbologia 2 edifici per i quali non è ammessa la demolizione

La convenzione deve prevedere, le modalità di utilizzo pubblico delle strutture realizzate, e deve prevedere la cessione o la regolamentazione di aree o attrezzature di pubblica utilità, in ragione degli standard.

Indici :

IF = 2,00 mc/mq

Rc = 20%

Hmax = 12,50 mt.

Dc = 10,00 mt.

Area a verde pubblico e parcheggi pari al 100% della superficie utile di progetto.

AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 19) - NUCLEI RESIDENZIALI DI VECCHIO IMPIANTO

Destinazioni d'uso ammesse: le residenze e le relative pertinenze, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche, le attività culturali e commerciali al dettaglio, le attività artigianali di carattere familiare, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistico e ricettive.

- Sono quelle porzioni di territorio individuate ai sensi dell'art. 24 Legge 56/77 e s.m.i. di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologia differenziati, talvolta anche alterate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio e una vasta documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.
- I tipi di intervento elencati e cartograficamente rappresentati non escludono possibilità di operazioni di livello inferiore a quello consentito; in altri termini ogni intervento prescritto è sempre il massimo consentito e ammette sempre quelli compresi in elenco con numerazione ad esso inferiore.
- Tutti i tipi di intervento elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi e impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.
- In particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi ed i tipi costruttivi:
 - stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati in aperture esterne;
 - affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura delle aperture esterne, anche se presenti solo in traccia e alterate dagli agenti atmosferici;
 - volti e sotto passi stradali;
 - loggiati ad arco ed architravati, che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;
 - tetti con manto di copertura in coppi;
 - comignoli dei tetti di antica fattura;
 - tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari (trottoiri) in pietra delle strade;
 - tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.
- Le modalità di intervento ammesse sono: l'autorizzazione, la concessione semplice.
- Per le operazioni consentite, di cui all'art. 37, il richiedente la concessione o l'autorizzazione dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata con relazione sui materiali esterni che si intendono usare e sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, con indicazione dei materiali, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso.
- Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione per le operazioni di cui ai punti n. 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 37 delle presenti norme, è subordinata alla demolizione degli elementi aggiuntivi degradanti, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.
- Per gli edifici che non presentano condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati.
- Per tutte le operazioni edilizie ammesse è fatto obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelli della tradizione locale evitando quelle forme non coerenti ai caratteri dell'ambiente.
- Tutti gli interventi ammessi in tali aree o nuclei, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, devono comportare anche la sistemazione degli spazi di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con recupero prioritario delle superfici a parcheggio privato nella misura di 10 mq..
- Sono ammesse le modifiche di destinazioni d'uso ed il riuso a fini residenziali o ad altre destinazioni ad essi compatibili di costruzioni rustiche ed accessorie con le operazioni di cui ai punti 1,2,3,4 e 5 contenute nell'art. 37 e precisate per ogni edificio nella tavola grafica 3.

Le costruzioni accessorie, di cui all'art. 11, sono ammesse nella misura massima di 30 mq. complessivi:

- a) se ricavate in edifici esistenti;
- b) se addossate ad edifici esistenti;
- c) se completamente interrate;
- d) se realizzate con materiali delle tradizioni locali così come specificate dal precedente art. 11.

Per gli interventi di ristrutturazione (punto a dell'art. 37) e per le costruzioni accessorie, la distanza dai confini di proprietà e da altri fabbricati sarà così regolata:

- per pareti non finestrate, distanza dal confine nulla oppure non inferiore a mt. 5;
- per pareti finestrate, distanza dal confine non inferiore a mt. 5;
- per pareti finestrate o non, la distanza da pareti finestrate da altri edifici preesistenti non potrà essere inferiore a mt. 6,50;

Si precisa che per parete finestrata s'intende una parete nella quale esistono finestre di locali di abitazione. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione dei parcheggi marginali, e salvo per gli interventi contemplati nel presente articolo.

L'apertura di eventuali nuovi accessi carrai deve avvenire ad un minimo di mt. 3.00 dal ciglio della strada.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione con accorpamento al corpo di fabbrica principale di tutti quei volumi agricoli inutilizzati o casseri individuati nella tavola in scala 1:750, nel rispetto degli indici edilizi previsti e non dovrà essere collocato sul fronte strada principale sia in allineamento che in sopraelevazione.

Art. 20) - EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

Gli ambiti di vecchio impianto sono integrati con alcune porzioni di abitato che presentano caratteri di omogeneità di maggior valore storico, documentario e ambientale, le cui identità fisiche e formali, testimonianza irripetibile di tecnologie e tipi costruttivi tradizionali, vanno maggiormente salvaguardate e valorizzate.

- Sono da intendersi individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. le aree e gli edifici classificati sulla tavola n. 2 come "Edifici singoli o complessi di carattere monumentale" e come "Edifici singoli o in sequenza dotati di valore architettonico-ambientale-documentario" e sulla tavola n. 3 come "Edifici rivestenti caratteristiche storiche-ambientali-documentarie" come "Edifici vincolati legge 1089/39".
Su tutti questi edifici, siano essi compresi o meno all'interno dei Nuclei Residenziali di Vecchio Impianto, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e questo anche in difformità dalla normativa delle specifiche zone di appartenenza o da diverse indicazioni sui tipi di intervento riportate sulle tavole, che sono quindi da considerarsi, nella fattispecie, prive di efficacia.
- Destinazioni d'uso proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- non sono ammesse altre destinazioni;
- Sono soggette a tutela le aree libere di pertinenza ambientale e funzionale, da considerarsi inscindibili dagli edifici stessi.

Art. 21) - AREE DI COMPLETAMENTO

Trattasi di aree ed edifici ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- Destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non tossico, né insalubre, né nocivo, né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti; tali destinazioni sono ammesse esclusivamente nei seguenti comparti edilizi:
Veruno: n. 3, 4, 5, 6, 9;
Revislate: n. 33, 34, 39.
If. = 0,8.
- Destinazioni in contrasto: tutte quelle non espressamente indicate nei precedenti due punti e quelle indicate dal D.M. 5/9/1994.

Nelle aree di completamento il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto.

Per tali aree il P.R.G. propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo le operazioni: di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico con o senza cambio di destinazione d'uso; demolizione; modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato; la demolizione con ricostruzione; la nuova costruzione di fabbricati accessori alla residenza, secondo le modalità di cui all'art. 11.

Per tipologia costruttiva, materiali usati, caratteristiche di finimento, le nuove strutture dovranno armonizzarsi con l'edificio principale e con le strutture limitrofe di migliore qualità formale, documentazione che il costruttore dovrà indicare in allegato.

Gli interventi di cui al comma precedente, esclusi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento

conservativo, la ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico e senza cambiamenti di destinazione d'uso, devono sottostare ai seguenti parametri edilizi-urbanistici:

If = volume esistente con un incremento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente, riferita ad edifici a manica semplice e senza casseri, con un limite massimo comunque non superabile di 1,8 mc/mq;

If = 0,8 di indice medio

Rc = 40%

H = 7,50 per edifici, fatte salve le altezze esistenti;

H = 1,50 per piani seminterrati da calcolarsi fuori terra, che non rientrano nel calcolo del volume edificabile;

Df = 10,00 o 0,00 nel caso di edifici esistenti a confine;

Dc = 5,00 o 0,00 nel caso di edifici esistenti a confine;

Ds = 5,00 o quanto fissato in cartografia.

Nel caso di interventi in sopraelevazione di edifici di abitazione esistenti può essere consentita una distanza dai confini minore di mt. 5,00 purché sia garantita la distanza di mt. 10,00 da altri fabbricati.

I piani interrati possono essere costruiti a confine.

- Per gli edifici residenziali esistenti è ammesso un incremento massimo del 20% del volume esistente; 25 mq. di ampliamento della superficie utile per ogni unità esistente sono comunque garantiti.
- In alternativa all'incremento massimo del 20% è ammesso un incremento volumetrico di 300 mc. unicamente per lo sdoppiamento del nucleo familiare.
- Nell'ambito di queste aree di completamento è ammessa l'edificazione di attività sportive private, che devono essere limitate complessivamente ad un massimo di 1500 mq.

Art. 22) - AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE

- Trattasi in prevalenza di siti totalmente o parzialmente infrastrutturati sui quali sarà possibile agire con concessione singola. (Permesso di Costruire)
- Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi nel rispetto dei valori ambientali esistenti attraverso la formazione di fasce piantumate di protezione, barriere verdi, e con l'utilizzo di piante autoctone a salvaguardia della qualità ambientale.

Destinazioni d'uso proprie:

- le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività commerciali, ricreative e direzionali;
- Le attività compatibili con la residenza, di cui al comma precedente, non dovranno eccedere i 120 mq. per ogni costruzione e costituiscono volumetria anche se interrati.

I parametri edilizi-urbanistici sono:

If = 0,6 mc/mq

Rc = 25%

H = 7,50 mt

Df = 10,00 mt

Dc = 5,00 mt

Ds = 5,00 mt

Gli interventi previsti possono essere trasferiti sulle aree di cui all'art. precedente mantenendo inalterati parametri e gli indici edilizi – urbanistici, e con il mantenimento della volumetria edificabile derivato unicamente dall'area di completamento di nuove edificazioni comportando di conseguenza l'inedificabilità dell'area da cui è stato tratto il volume trasferito

- Devono essere reperiti due posti auto all'esterno della recinzione, anche nell'arretramento del passo carraio salvo quanto previsto dalla Legge 122/89.

Gli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, in casi di particolare complessità sono assoggettati alla norma di cui al 5c dell'art. 49 della L.R. 56/77.

Art. 22 bis) - AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle tavole di piano sono individuati con apposita simbologia n. 16 interventi numerati progressivamente, come aree di completamento per nuova edificazione con capacità volumetrica massima pari a 450 mc, una tantum, indipendente dalla superficie del lotto e senza riconoscimento dell'indice fondiario.

I lotti inseriti con il numero 22R – 23R – 24R dovranno provvedere direttamente alla realizzazione della fognatura.

Tutti i progetti agli art. 21-22 e 22 bis dovranno porre particolare attenzione alla qualità dell'edificazione mantenendo il più possibile le condizioni di naturalità dei luoghi attraverso la realizzazione di barriere verdi, la salvaguardia degli elementi vegetali minori presenti sui singoli lotti, la formazione di fasce piantumate con specie

autoctone, l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica al fine di operare un corretto miglioramento del paesaggio e della qualità estetica dei luoghi

Art. 22 ter) - AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE (testo approvato con Variante CC n.21 del 27-06-2009)

Nelle tavole di piano sono individuati con apposita simbologia Cn. n.3 interventi numerati progressivamente, come aree di completamento per nuova edificazione con capacità volumetrica massima pari a 1000 mc indipendente dalla superficie del lotto e senza riconoscimento dell'indice fondiario.

Trattasi in prevalenza di siti totalmente o parzialmente infrastrutturati sui quali sarà possibile agire con concessione singola (Permesso di Costruire).

Destinazioni d'uso proprie

- le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività commerciali, ricreative e direzionali;
- Le attività compatibili con la residenza, di cui al comma precedente, non dovranno eccedere i 120 mq. per ogni costruzione e costituiscono volumetria anche se interrati.

I parametri edilizi-urbanistici sono:

Rc = 25%

H = 7,50 mt

Df = 10.00 mt

Dc = 5.00 mt

Ds = 5.00 mt

- Devono essere reperiti due posti auto all'esterno della recinzione, anche nell'arretramento del passo carraio salvo quanto previsto dalla Legge 122/89.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI MITIGAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Tutti i progetti di cui al presente articolo dovranno porre particolare attenzione alla qualità dell'edificazione mantenendo il più possibile le condizioni di naturalità dei luoghi attraverso la realizzazione di barriere verdi, la salvaguardia degli elementi vegetali minori presenti sui singoli lotti, la formazione di fasce piantumate con specie autoctone, l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica al fine di operare un corretto miglioramento del paesaggio e della qualità estetica dei luoghi.

Non meno del 30% della SF relativa ai singoli interventi dovrà essere attrezzata ad area verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile.

L'edificazione di tale area dovrà avvenire nel rispetto dell'ambiente e dei caratteri edilizi locali con soluzioni comportanti il minimo di interventi di scavo e di riporto al fine di alterare il meno possibile la morfologia del territorio.

Si richiede ogni cura nella dissimulazione dei manufatti nel paesaggio circostante; dovranno essere impiegati materiali tradizionali e colorazioni tenui che si pongano in armonia con il paesaggio, muri in pietra, ricoperture e schermature vegetali, pavimentazioni d'accesso in pietra, porte e serramenti in legno scuro e quant'altro la Commissione edilizia riterrà di prescrivere per un migliore inserimento ambientale.

Art. 23) – PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

Per le aree perimetrate in P.R.G. è obbligatorio il ricorso alla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato.

P.E.C. n. 1

Trattasi di parte del territorio Comunale sulla quale si prevedono attrezzature private per il tempo libero, attrezzature sportive e ricreative, e locali accessori, locali e impianti per cura parasanitaria, specialistiche e impianti turistici di tipo alberghiero e residenze.

Su questa area attrezzata di nuovo impianto, perimetrata alle tavole 1.2 del P.R.G.C., l'edificazione dovrà avvenire sulle aree non boscate, con i seguenti parametri urbanistici:

Rc = 10 %

Volumetria sanitaria o parasanitaria max 30% Tot.

Volumetria residenziale max 5.000 mc.

Volumetria extralberghiera max 30 % Tot.

Volumetria di servizio alle attrezzature sportive max 30 % Tot.

H max = 7,50 con un massimo di 2 piani fuori terra

Dc = 12,00 mt

Ds = 12,00 mt.

Superficie fondiaria = mq. 19.200

Volume max edificabile = mc 14700

Il Piano Esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere l'esecuzione di tutte le destinazioni ammesse.

L'edificazione di tale area dovrà avvenire nel rispetto dell'ambiente e dei caratteri edilizi locali con soluzioni comportanti il minimo intervento di scavo e di riporto e senza abbattimento di alberature.

La dotazione minima di spazi pubblici o di uso pubblico dovrà essere definita in sede di convenzione - di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 in considerazione del tipo di attrezzature per il turismo ed il tempo libero e del tipo di utenza alle quali sono finalizzate.

P.E.C. n. 3

Destinazione d'uso ammessa: residenziale.

Per le aree da sottoporre a PEC, l'indice fondiario, pari a 0,4 mc/mq, a seconda delle specificazioni cartografiche va applicato deducendo dall'area posta in cartografia, una superficie pari a 7,5 mq/ab. insediabile da destinare a parcheggio pubblico e viabilità e da cedere gratuitamente.

I parametri edilizi-urbanistici sono:

Rc = 25%

H= 7,50

Df = 10.00 mt

Dc = 5.00 mt

Ds = 5.00 mt

P.E.C. n. 4

Area per destinazione a carattere turistico-sportivo da destinare a maneggio, ad attrezzature ippiche e attrezzature private per il tempo libero.

Le attrezzature dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

H= 7,50 mt.

Rc= 10%

Dc= 10,00 mt.

Le attrezzature per il ricovero di animali non possono essere edificate ad una distanza inferiore a 150 mt. dalle abitazioni esistenti.

L'edificazione di tale area dovrà avvenire nel rispetto dell'ambiente e dei caratteri edilizi locali con soluzioni comportanti il minimo intervento di scavo, di riporto e di abbattimento di alberature.

Il piano esecutivo obbligatorio dovrà prevedere un parcheggio minimo di 20 posti macchina di uso pubblico e la viabilità pubblica di accesso al parcheggio medesimo.

Per gli standard eccedenti si provvederà attraverso la monetizzazione.

Nel piano esecutivo dovrà essere obbligatoriamente prevista una viabilità di attraversamento dell'area di uso pubblico.

Sono ammesse unicamente le recinzioni di cui all'art. 12, punto a), 1-c).

P.E.C. n. 5

Destinazione d'uso ammessa: residenziale.

Per le aree da sottoporre a PEC, l'indice fondiario, pari a 0,4 mc/mq, a seconda delle specificazioni cartografiche va applicato deducendo dall'area posta in cartografia, una superficie pari a 7,5 mq/ab. insediabile da destinare a parcheggio pubblico e viabilità e da cedere gratuitamente.

I parametri edilizi-urbanistici sono:

Rc = 25%

H= 7,50

Df = 10.00 mt

Dc = 5.00 mt

Ds = 5.00 mt

AREE PER DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 24) - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Trattasi di aree industriali o artigianali esistenti poste all'esterno del centro urbano, che si confermano nella loro attuale situazione.

- Destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non tossiche, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); locali per il commercio di prodotti propri o affini, nonché uffici collegati alle attività; attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;
- Destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi); collocate in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste quali scarichi, fumi e rumori, nelle dimensioni più avanti specificate;
- Destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie.

In tali aree il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono consentite le seguenti operazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento ed ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a. rapporto di copertura (R_c) = 60%
- b. H_{max} = 9.50 mt, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili;
- c. distanza dai confini (D_c): ogni fabbricato dovrà essere isolato ed avere un distacco dai confini uguale almeno alla massima altezza del fabbricato, e, comunque, non inferiore a mt 6,00; in caso di accordo e convenzione, registrata e trascritta in favore del Comune, tra confinanti, con l'assenso della C.I.E., è ammessa la costruzione in aderenza.
- d. distanza dalle strade (D_s): ove non prevista una fascia di arretramento a protezione del nastro stradale, il distacco minimo dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli delle strade veicolari dovrà essere di almeno mt 5,00 e comunque nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 9, p.to 2) del D.M. 1444/68.

La residenza ammessa potrà essere realizzata, in numero di una:

- con superficie utile lorda (Sul) non superiore a 150 mq nei casi di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alle attività produttive sia compresa tra 150 e 300;
- per una Sul complessiva massima di 250 mq in tutti gli altri casi.

Per le residenze di cui al precedente comma sono ammissibili gli interventi di cui all'art. 37.

Ogni azienda che intende compiere operazioni di ristrutturazione edilizia, completamento ed ampliamento, dovrà cedere o asservire all'uso pubblico una superficie non inferiore al 10% della quota di lotto interessata dal nuovo intervento edificatorio, reperendola eventualmente nella fascia di arretramento stradale, da destinare a verde e posteggio.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda, la suddetta quota, per la parte eccedente i minimi stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere reperita altrove, in area specificatamente vincolata dal P.R.G. da individuarsi in accordo con l'Amministrazione Comunale stessa.

Con D.C.C.n. 19 del 18/7/1995 è stato approvato un piano esecutivo convenzionato per attività produttive che si conferma.

Viene inoltre stabilito che sull'area esistente in frazione Revislate, in prossimità del territorio comunale di Borgoticino, qualunque ampliamento è subordinato alla stipula di una concessione convenzionata di cui all'art. 45 L.R. 56/77, che prevede la realizzazione diretta della fognatura e la possibilità di un nuovo collegamento viario con la strada di Borgoticino.

Le aree con simbologia S sono aree destinate a servizi per le attività produttive e quindi in esse non sono realizzabili le destinazioni d'uso non compatibili con l'adiacente classe II del PZA approvato.

Lungo il perimetro esterno di dette aree occorrerà collocare una quinta arborea

Art. 25) - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti artigianali e industriali purché non nocivi, tossici o insalubri di prima classe di cui al D.M. 5/9/1994, né molesti.

La concessione edilizia è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area, al cui interno si distinguono 2 ambiti con diverse funzioni, più puntualmente indicati nei successivi commi che dovrà individuare le aree a servizi pubblici previste dall'art. 21 L.R. 56/77 per le specifiche destinazioni d'uso, inoltre dovranno essere attivate tutte le prescrizioni di carattere geologico e tutti gli interventi di sistemazione del suolo individuati nella relazione geologica (**elaborato 13 tav. 10 in scala 1:5.000 dicembre 1997, adottata con DC n. 24 del 25.08.98**).

Sulle cartografie di PRG sono individuate due aree assoggettate a piano esecutivo, una unicamente per le attività di carattere artigianale, l'altra per le attività di carattere industriale che dovranno essere disciplinate e determinate dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione .

- a. Rapporto di copertura (Rc): 50% riferito alle aree di diretto intervento esclusi i lotti ricompresi nella fascia di rispetto del torrente Meja
- b. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1 mq/mq
- c. Altezza massima alla gronda: mt. 9.00 con un massimo di due piani fuori terra + seminterrato;
- d. Distanza minima dai confini (Dc): mt. 6 o mt. 0 se trattasi di edificazione a schiera;
- e. Distanza dalle strade (Ds): ove non prevista una fascia di arretramento a protezione del nastro stradale, il distacco minimo dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli delle strade veicolari dovrà essere di almeno mt. 5.00, nel rispetto del 2 comma Art. 27 L. 56/77 , s.m.i. e D.L. 495/92 integrato con D.P.R. 147/93
- f. Distanza minima tra i fabbricati (Df): mt. 10,00.
- g. Residenza per titolare o custode per ogni singola attività produttiva pari a mc. 600.

Le fasce di rispetto degli impianti produttivi, definiti in cartografia, dovranno essere inedificate anche se computabili ai fini dell'osservanza dei parametri e indici di cui al comma precedente; dette aree dovranno essere piantumate a verde con una pianta ad alto fusto ogni 30 mq. e potranno essere utilizzate per la viabilità interna e il parcheggio che comunque non potrà interessare oltre la metà della superficie mentre la restante parte sarà sistemata e mantenuta a verde.

- Sono fatte salve tutte le prescrizioni indicate nella relazione geologica allegata al P.R.G.C. .

Le aree per pubbliche attrezzature di norma dovranno essere attrezzate a verde con piantumazione, riservando una quota non inferiore al 50% del totale a parcheggi.

Le aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate per almeno il 40% a verde e per la restante parte a cortili, parcheggio e strade.

I depositi esterni di materiali potranno essere autorizzati purché opportunamente mascherati dalla vista delle strade con vegetazione sempreverde.

In queste aree sono prescritte le indicazioni fornite dall'elab. 13 tav. 10 carta della esondabilità e stralcio della carta di zonizzazione 1/5000 D.I.C. 97 adottato con DC n. 24 del 25/05/98

ART. 25 BIS) - AREE E IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE

Per le attività esistenti in centro storico, individuate con apposita simbologia (A) entro 5 anni dalla data di approvazione del progetto esecutivo previsto dal precedente art. 25, è obbligatorio l'allontanamento con l'eventuale ricollocazione nell'area appositamente individuata. In tali aree, senza rilocalizzazione, sono ammessi unicamente:

- a) In caso di intervento edilizio senza rilocalizzazione dell'attività sono ammesse la manutenzione ordinaria straordinaria e la ristrutturazione
- b) In caso di intervento edilizio che comporta il cambio di destinazione d'uso proprie delle aree residenziali, e può prevedere anche la demolizione e ricostruzione è obbligatoria la predisposizione di Sue con la possibilità di monetizzare gli standard carenti; in quest'ultimo caso valgono i seguenti indici:
 - Nuovo volume non superiore all'80% esistente
 - RC=30%
 - H max = 10,50 mt
- c) In caso di intervento edilizio con rilocalizzazione dell'attività, sull'area resa libera sono ammessi, previo SUE, tutti gli interventi compresa la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso proprie delle aree residenziali con i seguenti indici:
 - Volume esistente
 - RC=30%
 - H max = 10,50
 - Obligo di arretramento di mt 5,00 dalla viabilità pubblica e mantenimento dei fili edificati esistenti con le altre proprietà

AREE PER ATTIVITA'COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARIE

Art. 26) - AREE PER ATTIVITA'COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARIE

Trattasi delle porzioni di territorio comunale nelle quali sono presenti attività commerciali e direzionali.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse :

- Destinazioni proprie : le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetisti, sarti, calzolai, corniciai, tappezzeri, ecc.), le sedi di istituti di credito, le imprese di assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici, gli studi

professionali, le attività associative e ricreative.

- Destinazioni ammesse: le residenze attualmente esistenti. Le residenze sono ammesse come pertinenziali alle attività aventi una dimensione minima di 400 mq nella misura massima di 600 mc per unità.

In queste aree sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, anche per gli edifici residenziali. Tali interventi sono assoggettati a concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per le operazioni di ampliamento e per quelle di demolizione e ricostruzione di organismi esistenti si applicano i seguenti parametri edilizi:

Rc = 50%

H = 8,00 mt.

Dc = 10,00 mt.

Df = 10,00 mt.

Nel caso di interventi di ampliamento di insediamenti esistenti si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento del solo intervento di ampliamento (art. 21 L.R. 56/77) Per gli insediamenti esistenti è ammesso un cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, in tutto od in parte.

In caso di intervento di ampliamento, ammesso fino all'esaurimento del rapporto di copertura, è obbligatorio il ricorso alla formazione di un piano esecutivo che preveda, per gli ampliamenti medesimi, esclusivamente la destinazione commerciale ed un massimo di 600 mc. Residenziali riferiti ad unità aventi dimensione minima di 400mq.

AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 27) - FINALITA' DELLA NORMATIVA RELATIVA AL TERRITORIO AGRICOLO

La normativa relativa al territorio agricolo, come definito al successivo art. 29, ha come obiettivi la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive ed ogni altro intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli ed il miglioramento quantitativo e qualitativo della produzione agricola e forestale.

In modo particolare il P.R.G. individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli, disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio agricolo, ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative, associative e consortili.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme di tutte le aree destinate ad attività agricole o zone agricole, come definite ai commi 5 e 6 art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., e comprende tutte le porzioni del territorio dell'aggregazione di P.R.G. destinate all'esercizio dell'agricoltura e della silvicoltura, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque direttamente connesse con la produzione agricola.

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art. 2 D.M. 2.4.68, n. 1444.

- Il territorio agricolo è suddiviso dal P.R.G. nelle seguenti zone omogenee:
- Zone agricole intensive (seminativo, prato permanente, viti) che consentono un alto grado di attività agricola;
- Zone agricole estensive (terreni boschivi) aventi fertilità limitata onde risultano possibili limitati utilizzi a fini agricoli;
- Zone di salvaguardia presentanti le caratteristiche delle zone precedenti ma non disponibili per ulteriori insediamenti agricoli stante le loro caratteristiche naturali da salvaguardare.

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria n.3 in scala 1:5000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione così come individuate negli articoli precedenti.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre consentite le costruzioni accessorie di cui all'art. 11 (con esclusione dei laboratori familiari e simili), quando non superino i limiti dimensionali indicati, e siano al servizio di abitazioni esistenti.

Le attrezzature e gli edifici al servizio dell'attività agricola e per la trasformazione dei prodotti agricoli nonché le relative infrastrutture sono ammesse limitatamente ed in funzione delle necessità dell'azienda agricola.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli artt. seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi residenziali realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui, sia all'interno del

territorio comunale che in Comuni limitrofi, entro la distanza di km. 5,00 dal centro aziendale, a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia una ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Gli edifici o le parti di essi adibiti ad attività agrituristica sono regolati dalle norme di seguito dettate per le residenze rurali e dalle normative di Settore.

Le concessioni a edificare sono rilasciate ai soggetti attuatori indicati all'art. 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni.

Per quanto non dichiarato o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R.56/77.

Art. 28) - INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI NEL TERRITORIO AGRICOLO

Gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole sono riassumibili nel seguente elenco:

1. Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici per l'abitazione a servizio di aziende agricole;
2. Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici a servizio dell'attività agricola nonché per la trasformazione dei prodotti agricoli;
3. Interventi su edifici residenziali esistenti non a servizio di aziende agricole;
4. Interventi su edifici rurali esistenti obsoleti per le aziende agricole;

I soggetti attuatori, per gli interventi di cui al precedente punto 1 e al punto 2), sono definiti all'art. 25 della L.R. n. 56/77.

Art. 29) - PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI PER INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

a) Zone agricole intensive e zone agricole estensive.

Trattasi di terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti o pascoli, per colture industriali del legno, per colture orticole o fruttivicole, all'aperto o in serra e di aree boscate.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- Destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti, per il ricovero del bestiame;
- Destinazioni ammesse: la residenza rurale.

I tipi di intervento ammissibili, di cui all'art. 37, in relazione alle destinazioni d'uso dei singoli fabbricati sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuovo impianto e ricostruzione;
- nuova costruzione di abitazioni rurali;
- nuova costruzione di fabbricati a servizio dell'attività agricola.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a concessione ai sensi della Legge n. 10/77, o ad autorizzazione, ai sensi della Legge n. 457/78 art. 48 e L.R. n. 56/77 art. 56.

Parametri:

- Per le attrezzature agricole e zootecniche:

$H_{max} = 7,50$ salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, etc)

$R_c = 1/3$ dell'area di intervento

Dc= 6,00 mt.

Distanza delle strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) = mt 300 per suini

Idem c.s.= mt 200 per ogni altro animale.

Le concimaie/letami a cielo libero dovranno essere ubicati ad una distanza in linea d'aria non inferiore a mt 250 da ogni più vicino edificio residenziale.

-Per le abitazioni rurali:

If = 0,01 mc/mq. Non sono ammesse nuove costruzioni ad uso abitazione superiori a 450 mc per ogni azienda;

H max= 7,5 mt

Dc = 5,0 mt

Distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero animali = 20,00 mt

Per gli edifici residenziali esistenti in zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento con incremento massimo del 5% per volumi tecnologici, con vincolo alla struttura originaria.

E' ammissibile nel rispetto dei parametri di zona, distanze ed indici, recuperare all'agriturismo quelle parti di fabbricati rurali obsolete rispetto alle necessità dell'azienda.

Quando il recupero all'agriturismo abbia ad interessare una volumetria superiore a 700 mc. è necessario produrre dettagliata relazione tecnico-agroeconomica dimostrante la fattibilità dell'intervento e i benefici che ne derivano all'agricoltura nonché garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono inoltre consentite, nel rispetto delle leggi e normative esistenti tutti quegli interventi sul suolo e nel sottosuolo atti al miglioramento agricolo.

Non sono ammesse variazioni di destinazioni d'uso degli immobili con destinazione agricola.

Sono ammessi interventi in zona agricola da parte dei proprietari, per attrezzature agricole zootecniche, previa dimostrazione da parte degli stessi dell'effettiva coltivazione del terreno medesimo.

I parametri degli interventi di cui sopra, sono i seguenti:

Superficie massima 20 mq.

H= 2,00 mt. all'imposta e 3,00 mt. al colmo della copertura.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 25 , 12° e 14° comma.

b) Zone di salvaguardia

Trattasi di zone aventi le caratteristiche delle zone di cui al punto a, con preesistenze paesistiche e ambientali di rilievo "laghetto in prossimità Cascina Tre Vigne".

Destinazioni d'uso proprie e ammesse: le stesse di cui al punto "a".

I tipi di intervento ammissibili, in relazione alla destinazione d'uso, nei singoli fabbricati di cui all'art. 37, sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a concessione, ai sensi della Legge n. 10/77, o ad autorizzazione, ai sensi della Legge n. 457/1978 art. 48 e L.R. n. 56/77 art.56.

Per i parametri edilizio-urbanistici si richiama quanto prescritto per le zone di cui al punto "a" del presente articolo.

c) Edifici rurali obsoleti da recuperare:

Tali edifici possono essere utilizzati come residenza temporanea o permanente, purché accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G..

I proprietari dei fondi su cui insistono gli edifici potranno effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 37 punti 1 e 2); di restauro e risanamento conservativo (art. 37, punto 3) e di ristrutturazione edilizia (art. 37, punto 4).

Perciò che concerne le opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi in territorio agricolo, si rimanda all'art. 8.

Tali interventi che dovranno interessare edifici con effettiva consistenza volumetrica sono consentiti solo in presenza di accesso viario, allacciamento idrico, illuminazione ed idoneo smaltimento acque.

TITOLO 3

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 30) - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il P.R.G. si attua per mezzo di concessione o autorizzazione singola o per mezzo di programmi pluriennali di attuazione comunali che indirizzano e coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati; questi ultimi si distinguono in interventi esecutivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. previste nelle presenti norme e precisate nelle tavole grafiche.

Art. 31) - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano nelle porzioni del territorio indicate dalle planimetrie di Piano; essi richiedono una progettazione di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto diretto e possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Sono essenzialmente:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38,39,40 della L.R. 56/77;
- b) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- c) Piano di Recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27,28,30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi artt. della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
- d) Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71;
- e) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della Legge Regionale n. 56/77.

Nei casi previsti agli art. sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del Piano Esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, oppure tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure, nel caso il P.R.G. già preveda cartograficamente tali aree, la monetizzazione.

Nell'ambito delle aree soggette a piano esecutivo, individuate nelle planimetrie del P.R.G. l'indicazione grafica delle parti di aree SP per servizi pubblici e per la circolazione stradale, non è prescrittiva, pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa ma sempre nel rispetto delle quantità previste dal P.R.G.; in attesa della formazione del piano esecutivo gli edifici esistenti potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza incremento volumetrico.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie di P.R.G.C., oppure con le procedure di cui all'art. 17, 6 comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 32) - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutto il territorio comunale, nelle zone ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone ove è prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, solo ad approvazione avvenuta dello stesso si può applicare l'intervento edilizio diretto.

Ogni intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio da parte del Sindaco di una specifica concessione o autorizzazione a norma del successivo art. n. 33.

Art. 33) - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili ritenuti compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili.

Resta inteso che per gli interventi di manutenzione ordinaria non v'è richiesta né autorizzazione né concessione.

Il Comune deve tenere in pubblica visione il registro delle domande e delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da almeno quattro copie di documentazione

grafica del progetto completo dell'intervento e di documentazione fotografica dello stesso, quando trattasi di azioni da compiersi all'interno dei concentrici urbani di antica formazione o in tutti quei casi in cui il Sindaco specificatamente lo richieda.

Possono richiedere la concessione o l'autorizzazione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione o all'autorizzazione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

Le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.07.1934 n. 1265, nonché quelle previste dagli articoli 54 e 55 della citata legge regionale n. 56/77 debbono essere preventivamente sottoposte all'unità Sanitaria Locale competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della legge 23.12.78 n. 833 entro un termine di novanta gg. dalla presentazione. Il parere dell'unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.07.34 n. 1265.

Le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti da destinare ad attività commerciali, sono soggette a convenzionamento obbligatorio, ai sensi dell'art. 7 della legge 28.01.77 n. 10.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale con le caratteristiche di cui agli artt. 25 e 49 della Legge Regionale n. 56/77 debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

Per quanto attiene le caratteristiche e validità della concessione si fa riferimento agli artt. 49 e 50 della Legge Regionale n. 56/77.

Art. 34) - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E VOLUMI

L'utilizzazione totale degli indici di densità edilizia corrispondenti a una determinata superficie e dei volumi, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare indipendentemente da successivi strumenti urbanistici.

Non è ammesso il trasferimento di volumi edificabili o di superficie utile lorda fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole e di tutte le zone di completamento purché, in questo ultimo caso, su particelle contermini.

Art. 35) - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso il Comune è conservato l'archivio delle mappe catastali che viene costantemente aggiornato per le opere di nuova realizzazione a cura del Comune stesso.

Pertanto ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare dovrà essere corredato da una planimetria, nella scala della mappa, che riproduca il profilo planimetrico del nuovo edificio ed i confini dell'area di pertinenza asservita.

Art. 36) - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle termali e minerali;
- e) la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti;
- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto delle normative in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché l'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- g) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

Sono inoltre soggetti ad autorizzazione tutti gli interventi indicati dall'Art. 56 Legge 56/77 e s.m.i..

L'istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, oltreché dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ed all'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.

Il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della Commissione Edilizia.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le disposizioni contenute nell'art. 56 della Legge 56/77.

Art. 37) - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G. E LORO DEFINIZIONE

I tipi di intervento previsti dal P.R.G. sono quelli qui di seguito elencati:

a) Interventi conservativi

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;

b) Interventi modificativi sostitutivi e di nuovo impianto

4. ristrutturazione edilizia;
5. demolizione;
6. nuovo impianto e ricostruzione;
7. ristrutturazione urbanistica.

Sulla Tav. in scala 1:750 sono individuati e numerati progressivamente gli edifici soggetti a vincolo notificato ai sensi di Legge 1089/1939, su tali edifici non è possibile alcun intervento senza il parere preventivo degli organi preposti, in ragione del D.L.G.S. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell' art. 10 della L. 6/7/2002 n° 137. Tali interventi sono qui di seguito definiti con riferimento all'art. 13 della L.R. n. 56/77, **per quanto non specificato e/o in contrasto si richiamano i disposti di cui alla Circolare Regionale P.G.R. n.5/SG/URB/84.**

Gli interventi ammessi sugli edifici individuati sulla planimetria in scala 1:750; edifici di carattere storico ambientale documentario sono quelli di cui al punto 3 del presente articolo: restauro e risanamento conservativo.

Per quanto non specificato e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui alla circ. reg. PGR n. 5S/G/URB/84.

1. Manutenzione ordinaria

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non sono da richiedere né concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 e della Legge n. 1497/1939 e successive integrazioni.

2. Manutenzione straordinaria

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco ovvero è sufficiente la formazione in 90 gg. del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (Cfr. Legge n. 457/1978, art.48; L.R. n. 56/77, art.56; Legge n. 10/77, art.9, lett. c).

Per ciò che concerne gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si richiamano le disposizioni dell'art. 26 della Legge n. 47/85 relativo alle opere interne alle costruzioni.

3. Restauro e risanamento conservativo

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono previste due sotto-categorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli edifici a cui si riferiscono, e precisamente:

- restauro conservativo
- risanamento conservativo.

3.1) Restauro conservativo

Si intendono gli interventi di norma da eseguirsi sugli edifici singoli o sui complessi di edifici di elevato valore storico ed architettonico rivolti al loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradanti interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

3.2) Risanamento conservativo

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

4. Ristrutturazione edilizia

Si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

In applicazione dell'art. 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in Legge 25 marzo 1982, n. 94, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previsti dall'articolo citato.

In relazione all'entità dell'intervento si distinguono 2 - tipi di ristrutturazione edilizia:

- ristrutturazione edilizia semplice (tipo A)

- ristrutturazione edilizia (tipo B).

Non sono ammessi gli interventi di cui al DPR n. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico dell'Edilizia

4.1) Ristrutturazione edilizia semplice (tipo A)

La ristrutturazione edilizia semplice si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie coperta, fatta eccezione per la realizzazione di vani tecnici o di impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrata l'impossibilità di ottenere tali risultati operando all'interno del costruito esistente, per il miglioramento funzionale dell'unità abitativa e purché non eccedenti i 25 mq. di superficie utile lorda (Sul).

(E' ammissibile l'utilizzazione a fini residenziali di porticati, loggiati aperti, soffitte e sottotetti, nel rispetto delle altezze minime di legge per i vani abitabili ed accessori, purché ciò non comporti alterazione del profilo planialtimetrico originario.)

La ristrutturazione edilizia semplice esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo; consente di modificare sotto l'aspetto distributivo, funzionale e strutturale l'organismo edilizio, salvaguardandone gli aspetti formali in coerenza con l'ambiente, con la conservazione delle parti decorative di facciata originarie e della conformazione delle coperture.

E' fatto divieto di utilizzare forme compositive, tipi costruttivi, materiali e colori atipici all' ambiente circostante.

Elementi costruttivi e decorativi preesistenti in contrasto con l'ambiente dovranno essere rimossi su segnalazione dell'Autorità Comunale.

Tutto quanto non previsto e/o in contrasto vale quanto definito dalla circ. D.G.R. n° 5/S/G/URB/84 con puntuale specificità alle definizioni di cui all' intervento di ristrutturazione edilizia di tipo "A".

4.2) Ristrutturazione edilizia (tipo B)

Si intendono quegli interventi da compiersi su edifici privi di valore ambientale o in contrasto con l'ambiente circostante, per i quali, è possibile dar luogo ad un organismo diverso dal precedente, ma che per forme compositive dei prospetti e del tetto, materiali usati, lavorazione e colore delle parti in vista dell'edificio dovrà armonizzarsi con l'ambiente contiguo.

Per gli edifici in linea esistenti, in cui tale intervento è consentito, dovranno essere conservati verso gli spazi privati gli allineamenti originari, salvo apposita e motivata approvazione della C.E.; verso gli spazi pubblici potranno essere variati gli allineamenti originari; il filo di gronda potrà risultare corrispondente all'esistente oppure a quello di uno dei fabbricati confinanti, se costituenti cortina continua con il fabbricato del richiedente, a scelta del richiedente stesso.

L'allineamento del filo di gronda dovrà essere eseguito in modo da assicurare la continuità geometrica e strutturale delle falde esistenti; nel caso di edifici del centro storico o dei nuclei di vecchio impianto, è fatto obbligo di impiegare coppi laterizi di tipo tradizionale, su orditura di legno in vista.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto vale quanto definito dalla Circolare PGR n.5/SG/URB del 27.04.84 con puntuale specificità alle definizioni di cui all'intervento di ristrutturazione di tipo B

5. Demolizione

Si intendono gli interventi volti all'abbattimento integrale o parziale di edifici e manufatti esistenti, in emergenza dal suolo o interrati, la conseguente eliminazione di ogni materiale residuo e la sistemazione del lotto secondo prescrizioni che saranno fornite di volta in volta dal Sindaco, ma comunque miranti al rispetto dei caratteri ambientali e alla omogeneizzazione con i siti liberi contigui.

In ogni caso la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture deturpanti organismi edilizi pregevoli, è condizione inderogabile per il rilascio dell'autorizzazione e concessione agli interventi di cui ai punti 3,4,5 e 6 del precedente articolo, relative ad unità catastali che le includono.

E' vietata la demolizione di edifici di valore e coerenti con l'ambiente.

6. Nuovo impianto e ricostruzione

Si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti. Tali interventi, da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi o con intervento edilizio diretto, devono rispettare, per quanto attiene le tipologie, le destinazioni e i parametri edilizi, la normativa specifica per area omogenea.

Il volume del nuovo edificio non può comunque superare il volume dell'edificio demolito, calcolato secondo quanto prescritto al punto 11 dell'art. 6, e si richiama quanto specificato al punto 4.2 del presente articolo.

7. Ristrutturazione urbanistica

Si intendono 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 ed è soggetto a P.d.R..

Art. 38) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scolatori 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 maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in nessun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Sono prescrittive le indicazioni contenute nel progetto di piano stralcio assetto idrogeologico (PAI) che all'art. 7 classifica il comune di Veruno come R2 non specificato.