

REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICA  
19 FEB. 1997  
Prot. Gen. n. 1579

Comune di  
**GRANOZZO  
con  
MONTICELLO**

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA NOVARA  
U.S.L. n.° 51

# P.R.G.C.

**NUOVO  
PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE  
COMUNALE**

PROGETTISTA INCARICATO: ARCHITETTO FRANCO BRUGNANO VIA MURELLO n.° 8 TRECATE (NO)

IL SINDACO ~~IL SINDACO~~  
*Angelo Benetti*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Enrico A. Camerlengo

IL PROFESSIONISTA

FRANCO BRUGNANO  
ARCHITETTO  
Via Murello, 8 - Tel. 73562  
TRECATE (No)

REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICA  
COPIA DEL DOCUMENTO  
FIRMATO DALL'ASSESSORE

in data - 9 OTT. 1997

Approvato con D.G.R. N. 32-22277  
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito



ADOTTATO CON DELIBERA n.° 40 DEL 30.11.1996 DIVENUTA ESECUTIVA IL 18.02.1997

PUBBLICATO IL

TRASMESSO ALLA REGIONE 18 FEB. 1997

APPROVATO IL

Base cartografica aggiornata al: GIUGNO 1992  
Relativamente alla variante al: MARZO 1995

ELABORATI  
PROGETTO DEFINITIVO  
con modifiche a seguito parere  
della Regione

## Norme tecniche di attuazione

**PR b**



Indice generale:

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art.	1.1.1	Finalità .....	pag.	6
Art.	1.1.2	Funzione degli elaborati di piano e delle norme .....	pag.	6
Art.	1.1.3	Applicazione e arco temporale di validità del P.R.G.C. ....	pag.	6

CAPO 2° PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art.	1.2.1	Parametri urbanistici .....	pag.	8
Art.	1.2.2	Parametri edilizi .....	pag.	10
Art.	1.2.3	Definizioni principali .....	pag.	12
Art.	1.2.4	Aree di pertinenza .....	pag.	14
Art.	1.2.5	Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi .....	pag.	14
Art.	1.2.6	Norme generali su distanze e altezze .....	pag.	14

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art.	2.1.1	Generalità .....	pag.	18
Art.	2.1.2	Ristrutturazione urbanistica .....	pag.	18
Art.	2.1.3	Completamento urbanistico .....	pag.	18
Art.	2.1.4	Nuovo impianto .....	pag.	18

CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art.	2.2.1	Generalità .....	pag.	19
Art.	2.2.2	Prescrizioni per i nuclei antichi, i nuclei ambientali minori, patrimonio esistente .....	pag.	19
Art.	2.2.3	Manutenzione ordinaria .....	pag.	21
Art.	2.2.4	Manutenzione straordinaria .....	pag.	21
Art.	2.2.5	Risanamento conservativo .....	pag.	22
Art.	2.2.6	Restauro conservativo .....	pag.	23
Art.	2.2.7	Ristrutturazione edilizia .....	pag.	24
Art.	2.2.8	Demolizione senza ricostruzione .....	pag.	25
Art.	2.2.9	Demolizione con ricostruzione .....	pag.	25
Art.	2.2.10	Sostituzione edilizia .....	pag.	26
Art.	2.2.11	Ampliamento .....	pag.	26
Art.	2.2.12	Sopraelevazione .....	pag.	26
Art.	2.2.13	Nuova costruzione di edifici residenziali .....	pag.	26
Art.	2.2.14	Nuova costruzione di edifici produttivi-commerciali-agricoli .....	pag.	27
Art.	2.2.15	Nuova costruzione di edifici accessori .....	pag.	27

CAPO 3° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO CON MODIFICA DESTINAZIONE D'USO

Art.	2.3.1	Modifica della destinazione d'uso .....	pag.	29
------	-------	---	------	----



IL SEGRETARIO  
 Dr. Enrico ...

CAPO 4° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art.	2.4.1	Sistemazione del suolo .....	pag.	30
Art.	2.4.2	Decoro dell'ambiente, verde, sistemazione di superfici scoperte .....	pag.	30
Art.	2.4.3	Recinzioni, muri di contenimento, insegne .....	pag.	30
Art.	2.4.4	Parcheggi privati, accessi alle autorimesse .....	pag.	31

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO 1° DEFINIZIONI

Art.	3.1.1	Classi di destinazione d'uso del suolo e aree omogenee .....	pag.	34
------	-------	--	------	----

CAPO 2° USI PUBBLICI

Art.	3.2.1	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico .....	pag.	35
Art.	3.2.2	Aree per servizi ed attrezzature private di interesse collettivo .....	pag.	38
Art.	3.2.3	Aree per impianti urbani .....	pag.	40
Art.	3.2.4	Aree per la viabilità .....	pag.	40

CAPO 3° USI RESIDENZIALI

Art.	3.3.1	Nuclei antichi: norme generali .....	pag.	42
Art.	3.3.2	Nucleo antico: aree ed edifici storico-artistico-documentari .....	pag.	44
Art.	3.3.3	Nucleo antico: aree ed edifici a semplice manutenzione .....	pag.	46
Art.	3.3.4	Nucleo antico: recupero A .....	pag.	47
Art.	3.3.5	Nucleo antico: recupero B .....	pag.	48
Art.	3.3.6	Aree residenziali edificate .....	pag.	50
Art.	3.3.7	Aree residenziali di trasformazione e completamento .....	pag.	52
Art.	3.3.8	Aree residenziali di completamento .....	pag.	54
Art.	3.3.9	Aree residenziali di nuova edificazione pubblica e privata .....	pag.	56

CAPO 4° USI PRODUTTIVI E TERZIARI COMMERCIALI

Art.	3.4.1	Norme generali .....	pag.	58
Art.	3.4.2	Aree produttive (artigianali-industriali-commerciali) esistenti e confermate .....	pag.	59
Art.	3.4.3	Aree produttive (artigianali-industriali-commerciali) di nuovo impianto .....	pag.	61
Art.	3.4.4	Area di riqualificazione funzionale della Cascina Molino Baraggia .....	pag.	63

CAPO 5° USI AGRICOLI

Art.	3.5.1	Norme generali .....	pag.	67
Art.	3.5.2	Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato .....	pag.	69
Art.	3.5.3	Aree agricole, nuclei rurali, cascine, con presenze anche extragricole .....	pag.	71

CAPO 6° USI ESTRATTIVI

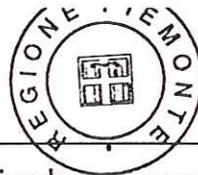
Art.	3.6.1	Aree per coltivazione di cave .....	pag.	73
------	-------	-------------------------------------	------	----

TITOLO IV

VINCOLI, SALVAGUARDIA, TUTELA

CAPO 1° VINCOLI DI SALVAGUARDIA

Art.	4.1.1	Generalità .....	pag.	75
------	-------	------------------	------	----



Art.	4.1.2	Edifici e manufatti di valore storico-ambientale e monumentale.....	pag.	75
Art.	4.1.3	Vincoli di facciata, fronti e singoli elementi da salvaguardare.....	pag.	76
Art.	4.1.4	Verde privato vincolato .....	pag.	76

CAPO 2° FASCE DI RISPETTO

Art.	4.2.1	Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali .....	pag.	77
Art.	4.2.2	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua .....	pag.	78
Art.	4.2.3	Fascia di rispetto cimiteriale .....	pag.	79
Art.	4.2.4	Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici .....	pag.	79

CAPO 3° TUTELA AMBIENTALE

Art.	4.3.1	Norme generali per la salvaguardia ambientale e antinquinamento.....	pag.	81
Art.	4.3.2	Aree a verde di rispetto ambientale.....	pag.	81

TITOLO V

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art.	5.1.1	Modalità di attuazione del piano .....	pag.	83
Art.	5.1.2	Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) .....	pag.	83
Art.	5.1.3	Standards degli Strumenti Urbanistici Esecutivi .....	pag.	84
Art.	5.1.4	Intervento edilizio diretto .....	pag.	85
Art.	5.1.5	Convenzioni e atti d'obbligo .....	pag.	88

CAPO 2° DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art.	5.2.1	Varianti al piano .....	pag.	90
Art.	5.2.2	Adeguamento del Regolamento Edilizio .....	pag.	90
Art.	5.2.3	Formazione dei Piani del colore e dell'arredo urbano .....	pag.	90
Art.	5.2.4	Richiamo a disposizioni di legge.....	pag.	90

Nota Bene: in carattere < corsivo > le modificazioni ed integrazioni a seguito osservazioni e proposte della Regione.



Atti tecnici costituenti il piano:

ELABORATI DI PROGETTO:

- PR a Relazione illustrativa e allegati
- PR/V a Relazione illustrativa, Norme Tecniche di Attuazione, Schede di quantificazione (variante)
- PR a1 Relazione illustrativa integrativa (con modifiche a seguito parere Regione)
- PR b Norme Tecniche di Attuazione (con modifiche a seguito parere Regione)
- PR c Scheda di quantificazione dei dati urbani e tabelle di calcolo (con modifiche a seguito parere Regione)
- PR 1 Territorio sovracomunale: Rappresentazione sintetica del piano ..... 1:25000
- PR 2 Territorio comunale: Destinazione ed uso ..... 1: 5000
- PR 3 Perimetrazione urbana e nuclei esterni: Destinazione ed uso ..... 1: 1500
- PR 4 Nucleo antico: Destinazione ed uso ..... 1: 1000
- PR 5 Territorio comunale: Vincoli e fasce di rispetto ..... 1: 5000
- PR 6 Territorio comunale: Verifica standards: esistenti, in progetto ..... 1: 1500
- PR 7 Area di riqualificazione funzionale della cascina Molino Baraggia ..... 1: 2000

ALLEGATI TECNICI:

- AT 1 Territorio comunale: Destinazione ed uso del suolo consumato ..... 1: 5000
- AT 2 Territorio comunale: Inquadramento generale ..... 1: 1500
- AT 3 Perimetrazione urbana e nuclei esterni: Destinazione ed uso delle aree ..... 1: 1500
- AT 4 Perimetrazione urbana e nuclei esterni: Carattere ed uso degli edifici ..... 1: 1500
- AT 5 Urbanizzazione primaria: Sistema viario, sosta, parcheggio ..... 1: 1500
- AT 6 Urbanizzazione primaria: Rete idrica, fognaria ..... 1: 1500
- AT 7 Urbanizzazione primaria: Rete gas, pubblica illuminazione ..... 1: 1500
- AT G1 Relazione geologico - tecnica
- AT G2 Carta geologica - geomorfologica ..... 1: 5000
- AT G3 Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli ..... 1: 5000
- AT G4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1: 5000
- AT G5 Carta idrografica e idrogeologica ..... 1: 5000
- AT G6 Schede di fattibilità geologica delle azioni di piano
- AT G7 Studio geologico - tecnico relativo alla variante 1 del PRGC 'Area di riqualificazione funzionale della cascina Mulino Baraggia'
- AT I Indagini idrauliche su Roggia Biraga

INDIVIDUAZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DEI RICORSI:

- PR/Oa Individuazione delle osservazioni e dei ricorsi
- PR/O1 Individuazione delle osservazioni e dei ricorsi ..... 1: 1500

OSSERVAZIONI E PROPOSTE A SEGUITO PARERE REGIONE:

- PR/ORa Controdeduzioni al Progetto Definitivo (a seguito parere della Regione)
- PR/OR1 Individuazione delle osservazioni al Progetto Definitivo (a seguito parere della Regione) .. 1: 5.000
- PR/OR2 Individuazione delle osservazioni al Progetto Definitivo (a seguito parere della Regione) .. 1: 1.500



*[Handwritten signature]*



# TITOLO I

## CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO



## Art. 1.1.1

## Finalità

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale, ha lo scopo di fornire uno strumento urbanistico generale per consentire l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio al Comune di Granozzo con Monticello.
2. Il P.R.G.C. si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale perseguendo e disciplinando gli interventi ai sensi della vigente legislazione statale e regionale ed in conformità agli obiettivi delineati nella Delibera Programmatica.

## Art. 1.1.2

## Funzione degli elaborati di piano e delle norme

1. Gli elaborati contrassegnati PR contengono le previsioni di piano; tali elaborati definiscono topograficamente, a varia scala, le previsioni, l'uso del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli d'intervento, alcune modalità di attuazione. Gli elaborati contrassegnati AT hanno carattere descrittivo.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione definiscono i contenuti delle previsioni, dell'uso del suolo, dei vincoli d'intervento e precisano le modalità di attuazione del piano.
3. Nel caso di discordanze tra tavole a scala diversa, il riferimento è alla tavola a scala più dettagliata.
4. L'interpretazione degli elaborati è affidata in prima istanza alla Commissione Igienica Edilizia.

## Art. 1.1.3

## Applicazione e arco temporale di validità del P.R.G.C.

1. Ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150, successive modificazioni e integrazioni, della legge Regionale 5.12.1977 n. 56, con le successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio è regolata dalle presenti norme che integrano, definiscono, specificano ulteriormente, le previsioni contenute negli elaborati grafici e, per quanto non in contrasto con esse, dalle norme del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali del territorio comunale prevista dal P.R.G.C., è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco e partecipa agli oneri ad essa relativi nella quantità e nelle modalità previste dalle presenti norme, dalle deliberazioni comunali adottate e dalle vigenti leggi statali e/o regionali.
3. Le sole previsioni del P.R.G.C. non conferiscono la possibilità di trasformazioni del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto unilaterale a realizzarle a propria cura e spesa.
4. Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C.
5. Anche se non normate nello specifico, le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (in materia di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimen-

to dei consumi energetici, di accessibilità per i portatori di handicaps), sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità ed i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento (manutenzione, risanamento, ristrutturazione, o altri) e il provvedimento relativo (autorizzazione o concessione) con il quale esse sono assentite.

6. Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale di 10 anni; all'atto di approvazione di Piani Territoriali, o di revisioni, o di varianti degli stessi, o in ogni altro caso in cui la revisione del piano sia prescritta da disposizioni regionali o statali, o qualora risultino esaurite le previsioni o siano intervenuti radicali mutamenti che riguardano l'organizzazione del territorio comunale, il comune deve provvedere alla revisione del piano stesso.



CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI



Art. 1.2.1

Parametri urbanistici

St = SUPERFICIE TERRITORIALE ( mq )

1. E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi, pubblici o privati, di attuazione del piano e precisamente dalla somma:
  - a) delle superfici fondiarie relative ai vari tipi di insediamento;
  - b) delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria definite dagli elaborati di piano e dalle presenti norme ed afferenti gli insediamenti di cui sopra.
2. Nel caso di interventi privati, sono da escludere ai fini del suo computo:
  - a) le aree già di proprietà o di uso pubblico;
  - b) le aree pubbliche, previste dal piano, non comprese nelle perimetrazioni soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo;
  - c) le aree stradali non ancora acquisite dalla proprietà pubblica ma aperte al transito da oltre 5 anni;
  - d) le aree destinate alla rete principale della viabilità prevista dal piano e le superfici destinate ai relativi nodi e svincoli.
3. Nel caso di interventi pubblici, le aree di cui alle lettere a), c) e d) del comma precedente devono essere computate.

Sf = SUPERFICIE FONDIARIA ( mq )

1. E' definita dall'area, o dal complesso di aree, occupata dagli edifici a varia destinazione e dagli spazi di loro stretta pertinenza comprendendo, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi e la rete delle strade carrabili e pedonali destinati al servizio esclusivo dell'edificio o del complesso di edifici.
2. In caso di Strumento Urbanistico Esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere divisa in lotti.
3. In caso di intervento edilizio diretto, si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nel piano e dagli altri spazi a destinazione pubblica.

It = INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE ( mc/mq )

1. E' il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale dell'area a cui tale volume si riferisce.

If = INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA ( mc/mq )

1. E' il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria dell'area a cui tale volume si riferisce.

Ut = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE ( % )

1. E' il rapporto massimo ammesso tra la superficie fondiaria (Sf), che può essere prevista da uno Strumento Urbanistico Esecutivo, e la superficie territoriale (St) da questo interessata.



**Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA ( mq/mq )**

1. E' il rapporto tra la superficie utile lorda massima edificabile di tutti i piani degli edifici e la superficie fondiaria.

**S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.
2. Comprende in particolare le seguenti opere:
  - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.
  - b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico.
  - c) opere di presa, adduzione e rete di distribuzione idrica.
  - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi.
  - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono.
  - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.
  - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi della lettera b).

**S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.
2. Comprende in particolare le seguenti opere:
  - a) asili nido, scuole materne.
  - b) edifici per il culto.
  - c) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive.
  - d) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.



Art. 1.2.2

Parametri edilizi

$S_u$  = SUPERFICIE UTILE LORDA ( mq )

1. E' definita come somma delle superfici di calpestio dei singoli piani, comprese entro il perimetro esterno delle pareti.
2. Tali superfici sono misurate:
  - a) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale, su ogni piano, dei soppalchi;
  - b) al netto delle logge, terrazze e balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e dei volumi tecnici, dei sottotetti non praticabili o che non risultino agevolmente adattabili ad uso abitativo, dei piani interrati che non prevedano la presenza continuativa di persone;
  - c) al netto, per ogni unità immobiliare, dei propri locali accessori (autorimessa, deposito, cantina) se contenuti entro i limiti dimensionali per essi fissati pari a mq 20 lordi per le autorimesse e a mq 20 lordi per i depositi ed i ricoveri per la casa, con le specificazioni e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15; le eccedenze vanno invece computate.

$V$  = VOLUME DI UN EDIFICIO ( mc )

1. E' definito come somma dei volumi di tutti i piani dello edificio, cioè dalla somma delle superfici utili lorde ( $S_u$ ) di ogni piano moltiplicate per le rispettive altezze medie di interpiano, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
2. Sono esclusi dal computo del volume:
  - a) i piani sottotetto ricavati esclusivamente per una migliore coibentazione e protezione termica e quelli che non siano suscettibili di concreto sfruttamento anche per funzioni complementari alla residenza quali depositi, ripostigli, stenditoi;
  - b) i piani interrati (questi ultimi purché con intradosso del solaio di copertura mediamente non superiore a m 1,00 rispetto al piede della verticale che fissa l'altezza dell'edificio, escludendo in ogni caso eventuali riporti di terreno) destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedano presenza continuativa di persone;
  - c) gli ingressi e i volumi tecnici, quali vani scala e ascensori, ricavati al piano terreno di edifici su pilastri, purché non superiori a m 2,60 da terra.
3. Sono invece compresi nel computo del volume:
  - a) i piani sottotetto se hanno caratteristiche che presumono una utilizzazione residenziale quali servizi igienici, impianti elettrici ed idrici, luci, vedute, altezza interna media di m 2,70 con il minimo assoluto di m 2,00;
  - b) i piani interrati destinati a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone;
  - c) i piani interrati destinati ad usi annessi alla residenza con permanenza, anche discontinua, di persone, qualora l'intradosso del solaio di copertura sia mediamente superiore a m 1,00 rispetto al piede della verticale che fissa l'altezza dell'edificio; in questo caso il computo è limitato alla quota parte di volume fuori terra, con esclusione di eventuali riporti di terreno.

$H$  = ALTEZZA DI UN EDIFICIO ( m )

1. E' data dalla misura tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, in caso di copertura a tetto, o per il piano di calpestio del più alto terrazzo di copertura, con esclusione delle costruzioni accessorie e sovrastrutture per servizi quali i volumi tecnici sporgenti fino a un massimo di m 4,00 al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio.



2. La misura dell'altezza non può essere computata da quote superiori al piano marciapiedi stradale o, in assenza di questo, dalla quota del colmo del tratto di strada prospiciente l'edificio, o dal piano di campagna qualora questo sia a quota inferiore a quella del piano strada.
3. Nel caso di copertura a tetto l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano oppure alla linea di gronda qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso.
4. Nel caso di edifici prospettanti su più strade, l'altezza si misura in media tra le strade.
5. Nel caso di strade in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della parte di maggiore altezza dell'edificio.
6. Nel caso il piano del cortile sia a quota diversa (in più o in meno) dal piano stradale, l'altezza si misura a partire dalla quota media del cortile.
7. Sono escluse dal computo dell'altezza le costruzioni speciali quali silos, tralicci e simili.

**Sc = SUPERFICIE COPERTA ( mq )**

1. E' la superficie determinata dalla proiezione, sul piano orizzontale, dell'area racchiusa nel perimetro esterno degli edifici principali ed accessori, compresi i corpi chiusi a sbalzo che siano computabili come volumi, i corpi porticati, le tettoie, le verande.
2. Sono escluse dal computo:
  - a) le parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili, con sporgenza fino a m 1,20;
  - b) le attrezzature e impianti a cielo aperto.
  - c) le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda.
3. Le parti aggettanti di cui sopra, con sporgenza superiore a m 1,20, sono computate per intero.

**Rc = RAPPORTO DI COPERTURA ( % )**

1. E' il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**Sl = SUPERFICIE LIBERA DEL LOTTO ( mq )**

1. Si ottiene sottraendo dalla superficie fondiaria del lotto (Sf) la superficie coperta di un edificio (Sc).

**Dc = DISTANZA DAI CONFINI ( m )**

1. E' definita dalla distanza, misurata a raggio, tra ogni punto che determina il perimetro della superficie coperta (Sc) e il confine.
2. Nel caso di balconi, sporti, scale a giorno con aggetto superiore a m 1,20 la distanza è misurata dal limite dell'aggetto pari a m 1,20.

**Df = VISUALE LIBERA ( m )**

1. E' definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre di locali abitabili (vedute); la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata; non si applica nei confronti di locali non abitabili.

**Ds = DISTANZA DAI CIGLI STRADALI ( m )**

1. E' definita dalla normale tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (Sc) intendendo per ciglio della strada la linea di limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, arginelle e simili.
2. Nel caso di balconi, sporti, scale a giorno con aggetto superiore a m 1,20 la distanza è misurata dal limite dell'aggetto pari a m 1,20.



Art. 1.2.3

Definizioni principali

**DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI:**

1. E' quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici.
2. Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o concessione.
3. Le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nella planimetria di piano.
4. Nei casi di incertezza o di imprecisione, si procede con criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

**TESTATA:**

1. Si intende per testata di un edificio il lato in cui non prospettano locali di abitazione ma solo locali di servizio o volumi tecnici.

**PARETE FINESTRATA:**

1. Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate di locali abitabili che permettono la visibilità verso l'esterno e comunque l'affaccio. Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazze se superano m 1,20.

**VOLUMI TECNICI E SOVRASTRUTTURE TECNICHE:**

1. Esclusivamente ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, s'intendono per volumi e sovrastrutture tecniche quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

**EDIFICI ESISTENTI COSTITUENTI VOLUME:**

1. Sono quelle costruzioni chiuse su tre lati che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura purché conteggiate quali volumi ai fini del rilascio delle concessioni edilizie.
2. Sono escluse le costruzioni non autorizzate costruite dopo l'entrata in vigore della legge 765/67.

**LOCALE ABITABILE:**

1. E' definito locale abitabile, nell'ambito della residenza, ogni vano facente parte di un'abitazione che riceve aria e luce diretta dall'esterno, con dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando il sufficiente spazio per il movimento di una persona, con superficie netta di pavimento superiore a mq 9,00.
2. In ogni altro caso si definisce locale abitabile ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (ufficio, negozio, ecc.).

**LOCALI ACCESSORI:**

1. E' accessorio quel locale non abitabile destinato al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, produttivo e per servizi.

**PIANO ABITABILE:**

1. Si considera piano abitabile il piano la cui utilizzazione, parziale o totale, non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio.

**PIANO SOTTOTETTO:**

1. Si considera abitabile, con tutti gli effetti ai fini del computo dei volumi edificabili e delle



superfici utili lorde, il volume compreso tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio quando l'imposta di quest'ultima è uguale o superiore a m 2,00 rispetto alla quota dell'ultimo solaio e quando la quota interna di m 2,70 è verificata per almeno il 50% della superficie dell'ultimo solaio.

**UNITÀ IMMOBILIARI:**

1. E' la parte di una costruzione, o la sua totalità, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o da spazi privati d'uso comune in cui si svolge in modo definito e autonomo una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, o altre).

**UNITÀ LOCALE:**

1. E' l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, o altro) in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

**NUCLEO FAMILIARE:**

1. E' l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; ad esso partecipano i conviventi.

**SAGOMA EDIFICIO E PERIMETRO EDIFICIO:**

1. Si intende per sagoma dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione verticale.
2. Si intende per perimetro dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione orizzontale, con la precisazione che sporti, sbalzi, balconi e rientri sulle pareti di perimetro sono ininfluenti ai fini della sua delimitazione.

**AREA URBANIZZATA:**

1. Sono 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 non inferiori a 1 mq ogni 10 mc di edificazione;
  - 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 di modesta entità in aree agricole in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme della legislazione vigente;
  - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
  - e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

**ABITANTE INSEDIABILE:**

1. Sono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificati con destinazione residenziale attribuendo, mediamente, un valore di volumetria precisato nelle rispettive aree omogenee.



Art. 1.2.4

Aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle, territoriali e fondiari, che vengono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici in relazione alle prescrizioni del P.R.G.C. e degli strumenti attuativi.
2. Le aree di pertinenza sono soggette a vincolo di asservimento alle prescrizioni di P.R.G.C. Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà alla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale.
3. Nel caso di frazionamenti successivi o passaggio di proprietà, i lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà, ai sensi del precedente comma e nel rispetto degli indici di piano.
4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato la edificabilità prevista per la stessa dal P.R.G.C. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
5. Qualora le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, o comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate all'intervento, il vincolo di asservimento deve essere fatto oggetto di apposita convenzione da stipulare a cura e spese degli interessati e da registrare a cura del comune.

Art. 1.2.5

Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzazione delle stesse superfici o volumi, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate.
2. L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con estratti di mappa e certificati catastali.
3. L'ammissibilità di intervento volumetrico o superficiale <una tantum>, di cui ai successivi articoli, non può risultare cumulabile ad ulteriori interventi.
4. Si precisa l'obbligo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale di registrare e aggiornare, su apposito registro, le richieste di interventi volumetrici o superficiali <una tantum>.

Art. 1.2.6

Norme generali su distanze e altezze

1. Per tutti gli interventi edilizi (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni) con la sola esclusione di quelli soggetti a normativa particolare, dovranno essere osservate le distanze minime prescritte sia tra gli edifici, sia dai confini, sia dalle strade, come di seguito precisato.
2. Sono ammesse distanze inferiori, tra edifici, tra edifici e confini di proprietà e tra edifici e strade, nel caso di intervento urbanistico preventivo tramite Strumento Urbanistico Esecutivo con previsione planovolumetrica.

1 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI

3. Le norme di distanza tra edifici si applicano nel caso di edifici su lotti finitimi e di edifici distinti nel medesimo lotto.



4. Nelle aree dei nuclei antichi le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
5. In tutte le altre aree è prescritta la distanza minima, al fine del rispetto della visuale libera tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00 e nel caso di prospicienza diretta tra pareti.
6. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili la norma non viene applicata.
7. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste a meno di m 6,00, in interventi di ampliamento e sopraelevazione occorre il rispetto vicendevole di m 10,00 delle preesistenti pareti finestrate.
8. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste alla distanza compresa tra m 6,00 e m 10,00, in interventi di ampliamento planimetrico si osserverà la distanza di m 10,00 dalle preesistenti pareti finestrate.
9. E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di m 10,00 da edifici antistanti con esclusione di nuove aperture su tali pareti.

## 2 - DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

10. Per tutte le nuove costruzioni all'esterno dei nuclei antichi, escluse le demolizioni con ricostruzione, dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00. Tale distanza dovrà essere osservata anche dal confine di area omogenea.
11. Quando, nel lotto contiguo a quello interessato alla nuova costruzione, non esistono edifici a distanza inferiore a m 5,00 dal confine, si osserveranno le stesse distanze di cui al 10° comma.
12. Nel caso di edifici esistenti, posti a meno di m 5,00 dai confini, ai quali è consentito sopralzare, il sopralzo deve realizzarsi all'interno del perimetro del fabbricato esistente nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate del sopralzo e pareti antistanti di cui al punto 1 precedente.
13. E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze minori a m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti.

## 3 - COSTRUZIONI IN ADERENZA, O SUL CONFINE

14. Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile, è ammessa la costruzione in aderenza:
  - a) quando preesiste parete o porzione di parete a confine non finestrata e all'interno della sagoma di tali muri;
  - b) sia presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzare in aderenza;
  - c) sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti;
  - d) la costruzione sia destinata ad usi accessori alla residenza, con altezza non superiore a m 2,80 per copertura in piano o a m 3,00 per copertura inclinata in coppi e con le prescrizioni dell'articolo 2.2.15, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute.



#### 4 - DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

15. Le distanze minime degli edifici dalle strade devono essere:
- a) nelle aree di nuova edificazione pubblica e/o privata:
    - 1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
    - 2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
    - 3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;
  - b) nelle restanti zone, all'esterno dei nuclei antichi, le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare un distacco minimo dalle strade di m 5,00;
  - c) nelle zone agricole le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare un distacco minimo di m 20,00 dalle strade comunali, di m 10,00 dalle strade vicinali e interpoderali, fatte salve le disposizioni specifiche relative alle fasce di rispetto di cui all'articolo 4.2.1.
16. Quando le distanze tra edifici con interposte strade, computate come previsto al 15° comma lettera a) e b), risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, tali distanze sono aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa dell'edificio più alto.
17. Nel caso di edificazione in aderenza di edifici esistenti, o quando la composizione urbana privilegi la conservazione di cortine, con distanza dalle strade inferiore a quella di cui ai commi precedenti, è ammessa una distanza dalla strada uguale a quella dell'edificio esistente a condizione che l'altezza non superi quella dello stesso edificio esistente.
18. Sono fatte salve le norme relative alla distanza delle costruzioni nelle fasce di rispetto dei nastri stradali e degli incroci di cui all'articolo 4.2.1.

#### 5 - ALTEZZE

19. Le altezze massime degli edifici sono stabilite, nelle diverse aree omogenee, in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di edificabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze.



## TITOLO II



CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO



Art. 2.1.1

1. I tipi di intervento, contemplati nel presente Capo, sono da intendere come tutti i possibili modi in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica, intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi nei seguenti articoli; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano è contemplata al successivo TITOLO III.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati solo tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Art. 2.1.2

Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono orientati a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente per mezzo dei tipi di intervento descritti al successivo CAPO 2°.

Art. 2.1.3

Completamento urbanistico

1. Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni su porzioni di territorio già interessate dall'edificazione e dall'urbanizzazione.
2. Congiuntamente all'intervento edilizio diretto, è prescritta, se del caso, la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere compiuto l'insediamento.
3. Gli interventi ammessi sugli edifici, i caratteri, le tipologie, devono rispettare le disposizioni contenute negli articoli del successivo CAPO 2°.

Art. 2.1.4

Nuovo impianto

1. Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate. Il nuovo impianto è ammesso sulle aree dotate di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni affinché tale dotazione venga realizzata, comprendenti le opere elencate all'articolo 1.2.1, punto S1.



CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO



Art. 2.2.1

Generalità

1. I tipi di intervento, contemplati nel presente Capo, sono da intendere come tutti i possibili modi in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione edilizia intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. I tipi di intervento sono classificati ed esposti nei seguenti articoli; la loro ammissibilità, per ciascuna area di piano o per i singoli edifici, è contemplata al successivo TITOLO III.
3. I tipi di intervento sugli edifici sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere e i lavori propri di ogni tipo di intervento, comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezione del restauro conservativo per il quale sono necessari particolari cautele anche per interventi di minore entità.
4. I progetti di intervento, sia pubblici che privati, devono essere redatti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare alle norme per:
  - a) la garanzia della pubblica incolumità;
  - b) il superamento delle barriere architettoniche;
  - c) le prescrizioni igienico-sanitarie;
  - d) le prescrizioni antincendio;
  - e) le norme antinfortunistiche;
  - f) il contenimento dei consumi energetici;
  - g) il controllo sulle emissioni di sostanze inquinanti.
5. La Commissione Igienico Edilizia deve esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad autorizzazione o concessione. Il rilascio di dette autorizzazioni o concessioni è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti norme.
6. Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari, di cui al presente capo, nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

Art. 2.2.2 Prescrizioni generali per i nuclei antichi, i nuclei ambientali minori, il patrimonio edilizio esistente

1. Le seguenti prescrizioni edilizie generali forniscono delle indicazioni valide per tutti gli edifici, evidenziando le eventuali differenziazioni o esclusioni; pertanto gli interventi ammessi dovranno essere in accordo con il loro dettato e in particolare con gli obblighi che esse possono comportare.
2. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente, di antica formazione, devono essere orientati a perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità attuale, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale sul tessuto edilizio di nuova formazione.



3. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente, di recente formazione, devono essere sottoposti alla preliminare condizione di sostituire i materiali di finitura che contrastano con i materiali predominanti dell'intorno e di eliminare manufatti che costituiscono elementi di forte contrasto con gli aspetti generali dell'ambiente.
4. Gli interventi che comportino trasformazioni o variazioni di qualsiasi genere dell'aspetto esterno o interno degli edifici, dovranno essere eseguiti e completati a perfetta regola d'arte con particolare cura per finiture e per il decoro delle parti in vista.
5. E' fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale, in particolare:
  - uso dei coppi o di tegole in laterizio di tipo e colore tradizionale per i manti di copertura dei tetti, nel rispetto del tipo e del colore dell'impianto originario;
  - uso e mantenimento dei materiali originari per tutte le facciate esterne e interne (intonaco a raso in tinta unita e colori della tradizione locale) con divieto di intonaci di tipo diverso o colori anomali, nel rispetto e nella valorizzazione di tutto l'apparato decorativo dell'edificio e ammettendo rivestimenti esterni in pietra per le zoccolature fino all'altezza massima di m 1,50 fuori terra;
  - uso di beola, serizzo o materiali della tradizione costruttiva locale, per la pavimentazione di scale esterne, balconi, terrazze, porticati;
  - uso di infissi e serramenti esterni in legno; solo in casi specifici, su giudizio di compatibilità espresso dalla Commissione Igienico Edilizia, sono ammessi in metallo con colorazioni scure escludendo altri materiali; finestre o aperture, di dimensione o tipo minore, andranno conservate o trattate come nell'edificio originario con eventuali inferriate di tipo tradizionale ad aste incrociate o con motivi decorativi diversi solo se caratteristici dell'edificio originario; portali e portoni saranno in legno, di forma tradizionale ammettendo motivi ornamentali unicamente se presenti negli elementi originali;
  - uso di tutti i materiali originari per la conservazione o il ripristino dell'intero apparato decorativo esterno ed interno e di tutti gli elementi architettonici singoli eventualmente presenti.
6. E' fatto specifico divieto di alterare ulteriormente l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali:
  - tamponamenti e chiusure (anche se parziali) di scale esterne, balconi, terrazze, se prospicienti spazi pubblici; unica eccezione per i porticati nei limiti ammessi e con vetrate trasparenti;
  - tamponamenti, chiusure e coperture (anche se parziali o a titolo provvisorio) con materiali di natura precaria quali legno, plastica, eternit.
7. E' fatto specifico obbligo di conservare, se presente, l'intero apparato decorativo esterno ed interno dell'edificio quali portali, sovraporche, rosoni, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, pitture, decorazioni, sculture, bassorilievi.
8. E' fatto specifico obbligo di conservare gli elementi architettonici singolari, se significativi o di valore architettonico e storico, quali strutture voltate e in legno, pozzi, scenari, edicole, lapidi, portici, antichi comignoli.
9. E' concessa in generale la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 6 e 7 del D.M. 5.7.1975.
10. E' concessa in generale la possibilità di inserire scale e impianti tecnici interni, perché nel rispetto di tutte le altre prescrizioni generali, con l'esclusione comunque dei volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti o previste.
11. E' concessa la realizzazione di abbaini di tipo e forma tradizionali, ad esclusione degli edifici vincolati se non presenti nell'impianto originario, esclusivamente in falde che non siano prospicienti a spazi pubblici. La realizzazione dovrà tuttavia essere curata in modo particolare



ed accordarsi con i valori architettonici ed ambientali dell'edificio, inoltre la superficie vetrata che ne deriverà dovrà essere quella strettamente necessaria a dotare i locali del sottotetto o della soffitta del rapporto aero-illuminante sufficiente per renderli abitabili.

**Art. 2.2.3****Manutenzione ordinaria**

1. Si intende per manutenzione ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza modificare i caratteri originali degli edifici.
2. L'esecuzione di tali interventi non comporta nessuna richiesta di concessione né di autorizzazione ed è possibile effettuarla su tutti gli edifici esistenti ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.
3. Sono da intendere di manutenzione ordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
  - pulitura delle facciate;
  - riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate;
  - ripristino delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti;
  - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
  - riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura e riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
  - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
  - riparazione e sostituzione delle tinteggiature, degli intonaci, dei rivestimenti, dei controsoffitti, dei pavimenti, degli infissi, di elementi costruttivi;
  - riparazione, sostituzione ed integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, compresi gli apparecchi igienici, di riscaldamento e di condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici e telefonici, di sollevamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate, modificazione o realizzazioni di volumi tecnici; è assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di impianti solari e di pompe di calore sulle coperture degli edifici, ovvero negli spazi liberi privati annessi, destinati unicamente alla produzione di acqua calda per edifici esistenti.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originali degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.

**Art. 2.2.4****Manutenzione straordinaria**

1. Si intende per manutenzione straordinaria l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di autorizzazione gratuita purché l'intervento non comporti l'allontanamento dall'immobile da parte del conduttore ed è possibile effettuarla su tutti gli edifici esistenti ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

3. Sono da intendere di manutenzione straordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- rifacimento e nuova formazione di intonaci, rivestimenti, tinteggiature;
  - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza modifica di forma e inclinazione;
  - consolidamento, rinnovamento, sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originali;
  - consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali di solai;
  - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali;
  - formazione di intercapedini e di vespai;
  - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parte della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
  - riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni degli edifici;
  - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
  - costruzione di servizi igienici e dei relativi disimpegni purché le limitate modificazioni distributive siano strettamente connesse all'installazione dei servizi qualora mancanti o insufficienti;
4. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le seguenti eccezioni:
- i materiali costituenti i manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per adeguarli ai tipi predominanti l'ambiente;
  - non sono consentite coperture in lamiera ondulata a vista, amianto/cemento a vista, materiali plastici e traslucidi, con eccezione per gli edifici produttivi, ma sempre in modo da ottenere omogeneità di coperture; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni del contesto con riferimento ai casi considerati compatibili.

Art. 2.2.5

Risanamento conservativo

1. Si intendono per risanamento conservativo tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comportano l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, il mantenimento dei caratteri di insieme dell'organismo ed il recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie purché congruenti con i caratteri degli edifici consentendone destinazioni d'uso compatibili.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di autorizzazione gratuita per quelli riguardanti edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione in atto e che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39. Comportano la richiesta di concessione gli interventi che prevedono anche il mutamento della destinazione d'uso e la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

3. Sono da intendere di risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- ripristino, integrazione, sostituzione con materiali, forma, colori e tecniche congruenti e in adeguato rapporto al contesto, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni;
  - sostituzione di materiali di copertura con altri, preferibilmente in cotto, definendo la qualità dei materiali in relazione al contesto;
  - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto e/o disturbo, esteso all'intera area di pertinenza dell'edificio;
  - ripristino, consolidamento, sostituzione di sottomurazioni e, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
  - modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
  - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e nel rispetto, di norma, delle conformazioni esistenti e senza aumento della superficie utile;
  - rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; formazione delle necessarie aperture esterne, nel rispetto dei materiali e dei caratteri stilistici dell'edificio;
  - eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti in evidente contrasto con l'edificio principale;
  - modifica alle tramezzature interne in relazione alla necessità di una diversa distribuzione;
  - aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari senza alterare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni;
  - ripristino dei corpi scala ed eventuale formazione di scale all'interno dell'edificio onde migliorare il carattere distributivo dell'unità abitativa;
  - realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
  - inserimento degli impianti tecnologici escludendo alterazioni alle facciate su spazi pubblici.

Art. 2.2.6

Restauro conservativo

1. Si intende per restauro conservativo l'insieme di interventi rivolti a conservare, recuperare, valorizzare l'organismo edilizio o parte di esso quando riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico e documentario o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tali interventi comportano il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico previa eventuale eliminazione degli elementi estranei e contrastanti in modo da assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi, tipologici, formali ed ornamentali caratterizzanti l'organismo.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di autorizzazione gratuita per quelli riguardanti edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione in atto e che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39. Comportano la richiesta di concessione gli interventi che prevedono anche il mutamento della destinazione d'uso e la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista. Gli interventi di restauro di manufatti sono assoggettati a richiesta di autorizzazione.
3. Sono da intendere di restauro conservativo il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
  - consolidamento, con materiali originari, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni, delle murature faccia a vista, degli intonaci interni quando costituiscono testi-



- monianza di valore storico e artistico;
- consolidamento e rifacimento di sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento delle forme e dei materiali;
  - consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali; formazione di vespai con mantenimento delle forme e dei materiali;
  - consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti e alterazione di forma e materiali;
  - ripristino e consolidamento delle coperture con materiali originari;
  - ripristino delle aperture esterne originarie, ripristino delle logge, recupero del disegno originario di facciata;
  - eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante non solo dell'edificio principale ma anche dell'area di pertinenza;
  - ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente l'edificio;
  - inserimento degli impianti tecnologici senza per alterare i caratteri distributivi dell'edificio.

Art. 2.2.7

Ristrutturazione edilizia

1. Si intende per ristrutturazione edilizia l'insieme degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione. Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.
3. Si prevedono due classi di intervento per meglio specificare il contenuto generale sopra enunciato e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi a cui si riferiscono:
  - 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A senza aumenti di superfici e di volume
  - 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B con aumenti di superfici e volumi
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A
4. Sono possibili interventi che comportano il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio escludendo trasformazioni urbanistiche o maggiori carichi urbanistici.
5. Sono da intendere di ristrutturazione edilizia di tipo A il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
  - consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali esistenti;
  - rifacimento di parti della muratura perimetrale portante in cattivo stato di conservazione purché ne sia mantenuto il posizionamento;
  - realizzazione di nuovi orizzontamenti purché non si alteri la superficie utile e senza alterare la quota d'imposta degli stessi e le quote di imposta e di colmo delle coperture;
  - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
  - rifacimento di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;



- modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze strutturali o d'uso nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

6. Sono da intendere di ristrutturazione edilizia di tipo B il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni:
- chiusura di spazi coperti di modesta entità (30 mq massimi) delimitati da muri o pilastri (logge, verande, ..) con mantenimento degli elementi costruttivi e strutturali;
  - modifica delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
  - modifica delle quote d'imposta del colmo e delle coperture nel limite massimo d'innalzamento di m 1,00;
  - recupero alla destinazione d'uso residenziale di superfici di calpestio ad altra destinazione, nel rispetto dei requisiti di abitabilità, quali vani sottotetto con luce netta tra estradosso dell'ultimo solaio abitabile e imposta della copertura non inferiore a m 2,00, a condizione che non vadano a costituire nuove unità abitative;
  - recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici.

**Art. 2.2.8**

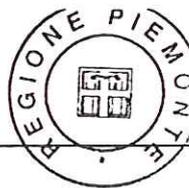
**Demolizione senza ricostruzione**

1. Sono da intendere di demolizione senza ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici non meritevoli di conservazione senza ricostruzione alcuna.
2. L'esecuzione di tali interventi, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione ad eccezione dei casi previsti dalla normativa vigente.
3. E' consentita e prevista la demolizione quando, sia per problemi di interesse pubblico che per problemi di pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici hanno condizioni statiche precarie o risultano fortemente in contrasto con il contesto ambientale. Per gli edifici o parti degli stessi ritenuti in contrasto ambientale, la demolizione è in stretto rapporto con gli interventi previsti di restauro architettonico, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
4. Tutti gli edifici individuati nelle planimetrie del piano da demolire, sono eventualmente soggetti, in attesa di demolizione, solo ad opere di manutenzione ordinaria. La volumetria costituente tali edifici potrà in tutto o in parte essere recuperata.
5. L'area libera determinata dalla demolizione è soggetta alle specifiche prescrizioni previste dal piano.

**Art. 2.2.9**

**Demolizione con ricostruzione**

1. Sono da intendere di demolizione con ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici ritenuti non meritevoli di conservazione con la successiva ricostruzione nel rispetto del volume, dell'altezza, della superficie coperta, della distanza dai fabbricati vicini, della conformazione formale complessiva dell'esistente; la destinazione d'uso è quella consentita dal Piano.
2. L'esecuzione di tali interventi si configura come un intervento complesso di demolizione e di ricostruzione da valutare in modo unitario e comporta la richiesta di concessione.



## Art. 2.2.10

## Sostituzione edilizia

1. Sono da intendere di sostituzione edilizia gli interventi che comportano la completa demolizione di edifici, o di parte di edifici, esistenti ritenuti non meritevoli di conservazione ed il successivo utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza, nel rispetto dei parametri previsti, con la possibilità di modificare il preesistente assetto planovolumetrico.
2. L'esecuzione di tali interventi si configura come un intervento complesso di demolizione e di ricostruzione da valutare in modo unitario e comporta la richiesta di concessione.

## Art. 2.2.11

## Ampliamento

1. Sono da considerare di ampliamento gli interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale dell'edificio, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno del perimetro dell'edificio, o la realizzazione di volumi interrati.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione. Se gli interventi di ampliamento comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.
3. Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano gli specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

## Art. 2.2.12

## Sopraelevazione

1. Sono da considerare di sopraelevazione gli interventi di nuova edificazione volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione. Se gli interventi di sopraelevazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.
3. Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano gli specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

## Art. 2.2.13

## Nuova costruzione di edifici residenziali

1. Le nuove costruzioni, di carattere residenziale, sono conseguenti ad interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o di aree edificate con intervento autonomo.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta (con o senza piano esecutivo) di concessione semplice o convenzionata ad eccezione dei casi previsti dalla normativa vigente.
3. Le nuove costruzioni sono eseguite secondo gli indici, le prescrizioni e le disposizioni particolari che individuano gli specifici caratteri dimensionali, architettonici, stilistici, tipologici, secondo cui devono essere realizzate le opere.
4. In particolare, per quanto riguarda i caratteri tipologici, sono valide le seguenti norme:





4. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di autorizzazione con la dichiarazione, del proprietario o dell'aveente diritto, che il volume sarà da considerarsi eccedenza per cui non potrà essere conteggiato come volume di recupero in caso di demolizione e ricostruzione. Le suddette costruzioni non costituiscono volume (V) né superficie utile lorda (Su), ma interessano solo i conteggi della superficie coperta (Sc) a condizione che siano in misura di una per tipo per ogni unità immobiliare nel rispetto dei seguenti parametri:
  - superficie di pavimento lorda massima consentita non superiore a mq 20 per il tipo a);
  - superficie di pavimento lorda massima consentita non superiore a mq 20 per il tipo b);
  - superficie coperta complessiva (Sc) non superiore al 20% della superficie libera (Sl);
  - altezza massima tra pavimento ed intradosso non superiore a m 2,60;
  - altezza massima all'estradosso della copertura m 2,80; eventuali coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, sono ammesse solo ai fini di adeguato inserimento ambientale con altri edifici a cui siano eventualmente addossate, nel qual caso l'altezza massima di colmo dovrà essere contenuta entro m 3,00;
  - distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a m 10,00;
  - distanza dai confini del lotto nulla; fatti salvi i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute è possibile la costruzione in aderenza nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile;
  - nel caso di esecuzione non in aderenza e con distanza dai confini minore a m 5,00, le parti confinanti devono regolamentare vicendevolmente tale distanza.
5. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia sprovvista di autorimessa privata e non sia possibile il rispetto del parametro della superficie coperta massima, si potrà derogare dalla suddetta norma.
6. Gli edifici accessori possono essere ricavati sotto l'edificio esistente o ad esso addossati mediante nuova costruzione con adeguato studio formale-compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme e dei materiali delle tipologie esistenti.
7. Nei casi di Strumento Urbanistico Esecutivo e nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, gli edifici accessori potranno essere previsti sia sotto ai principali edifici, sia staccati da essi nell'area di pertinenza con adeguata finitura e disegno, sia realizzati in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana a giardino raccordata al terreno circostante.
8. Nel caso che sulla stessa area di pertinenza esistano altri edifici accessori costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, dal conteggio della superficie utile lorda (Su) complessiva dei tipi ammessi, dovrà essere dedotta la quantità già realizzata.
9. Le costruzioni esistenti, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per adeguarsi a tali norme, purché autorizzate.
10. Ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati deve essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Su) che come volume (V).
11. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alla previsione nell'ambito dell'area omogenea.



CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art. 2.3.1

Modifica della destinazione d'uso

1. Ogni volta che un edificio passa, in tutto o in parte, da una destinazione ad un'altra, subisce una modifica della destinazione d'uso, anche se non intervengono trasformazioni fisiche.
2. Fatto salvo il disposto dell'art. 9 della legge n. 10/77, i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti, o di parti di essi, sono soggetti al rilascio di concessione comportante la corresponsione di un contributo, pari alla differenza fra i contributi dovuti rispettivamente per la destinazione finale e per quella originaria, quando si verifica il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti:
  - a) funzione residenziale;
  - b) funzioni produttive artigianali, comprese le attività di commercializzazione annesse;
  - c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b);
  - d) funzioni terziarie commerciali e di servizio privato, pubblico o di uso collettivo, ivi compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solo se laboratoriali, funzioni di servizio comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - e) funzioni terziarie direzionali;
  - f) funzioni ricettive e comunque per il soggiorno temporaneo.
  - g) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale comprese quelle residenziali degli operatori a titoli principali;
  - h) funzioni relative agli insediamenti di tipo agroindustriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
3. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C., in caso contrario la variazione alla destinazione d'uso comporta variante al P.R.G.C.
4. La destinazione d'uso in atto dell'unità immobiliare o locale è quella stabilita dalla licenza edilizia o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
5. La destinazione d'uso di edifici, aree, immobili, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo d'intervento, con riferimento allo stato di fatto e a quello risultante dall'intervento.
6. Deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano e prescritte per le varie aree, e la superficie utile lorda dell'intero edificio interessato da intervento.
7. Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio a quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione per una diversa destinazione d'uso.
8. Nell'ambito dei nuclei antichi e all'esterno degli stessi, ogni modificazione delle destinazioni d'uso con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, soprattutto quelle suscettibili di produrre rilevanti effetti per il tessuto socio-economico dell'edificio interessato e dell'area limitrofa, deve garantire la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico nel rispetto di quanto previsto all'articolo 3.2.1 commi 3° e 4°.



IL SEGRETARIO

Dr. Enrico A. Caserese



CAPO 4° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA E SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art. 2.4.1

Sistemazione del suolo

1. Ogni intervento contemplato nel presente Capo, oltre a quelli di tipo edilizio e urbanistico di cui ai Capi precedenti, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuali rimozioni di edifici o parti di essi; il Sindaco, sentita la Commissione Igiene Edilizia, può richiedere la sistemazione di tutto quanto sia considerato in contrasto con i pubblici interessi.
2. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti ammettendo però, in tutte le aree edificabili esterne al nucleo antico, il rialzo del terreno qualora il piano di campagna sia a quota inferiore a quello del piano strada, fino a pareggiare le due quote.

Art. 2.4.2

Decoro dell'ambiente, verde, sistemazione di superfici scoperte

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, produttivo, rurale o altro, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco, sentita la Commissione Igiene Edilizia, può richiedere la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con motivazione di interessi pubblici particolarmente per i casi di decoro dell'ambiente e del paesaggio urbano. Può inoltre imporre l'esecuzione di tutte quelle opere necessarie a tale mantenimento ed in caso di inadempienza far realizzare i lavori necessari ed urgenti, addebitando le spese alla proprietà.
2. In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di alberi e di arbusti che abbiano valore ambientale, fatti salvi i casi documentati e necessari. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della concessione della quale è parte integrante la sistemazione del verde.
3. Sulle aree destinate dal piano ad ampliamenti di superficie utile e a nuovi interventi edificatori, non meno della quota percentuale di superficie fondiaria stabilita per ogni area omogenea, di cui ai successivi articoli del Titolo III, dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile e messa a dimora di alberi ed essenze arbustacee; per gli interventi di ristrutturazione la quota a superficie permeabile, sarà diminuita o non richiesta a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Igiene Edilizia. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati possibilmente collegati tra di loro.

Art. 2.4.3

Recinzioni, muri di contenimento, insegne

1. Sono effettuabili su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifico di cui al TITOLO IV.
2. Nell'ambito dei nuclei antichi sono ammessi il restauro e/o il completamento delle recinzioni esistenti con il mantenimento dei caratteri originali delle medesime, nonché la formazione di nuove recinzioni aventi caratteri compatibili con la salvaguardia dei valori ambientali, escludendo in ogni caso recinzioni di tipo prefabbricato, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale espresso dalla Commissione Igiene Edilizia; all'interno dei cortili è in tutti i casi



- vietata la formazione di nuove recinzioni di ogni genere; è unicamente consentita la delimitazione della proprietà tramite dislivelli delle pavimentazioni o cordoli non più alti di m 0,30 con siepi sempreverdi non più alte di m 1,80.
3. Le recinzioni dei confini di proprietà devono:
    - a) in tutto il territorio destinato a residenza, esterno ai nuclei antichi, non superare l'altezza di m 2,20;
    - b) in tutto il territorio a destinazione produttiva non superare l'altezza di m 3,00;
    - c) in tutto il territorio a destinazione agricola non superare l'altezza di m 3,00; 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; eventuale cordolo dovrà avere altezza massima di m 0,30.
  4. Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisce un tratto minoritario.
  5. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.
  6. Gli allineamenti in arretramento per la costruzione di nuove recinzioni o per il loro rifacimento, misurati dal ciglio stradale, sono i seguenti:
    - a) un distacco minimo di m 3,00 in area agricola; tale arretramento vale per le staccionate, le siepi con filo metallico, le reti metalliche su paletti senza zoccolo in muratura; per le recinzioni cieche e per le cancellate sostenute da muretto, da realizzarsi esclusivamente per le aziende agricole, l'arretramento è quello stabilito per l'edificazione di cui all'articolo 1.2.6, punto 4;
    - b) un distacco minimo di m 3,00 in tutte le altre aree esterne agli abitati.
  7. Fuori dalle aree urbanizzate o da urbanizzare non sono ammesse insegne pubblicitarie; è ammessa la sola segnaletica pubblica e privata. All'interno delle aree urbanizzate l'autorizzazione per modificare o posare nuove insegne pubblicitarie è normata dal Regolamento Edilizio o dal Piano dell'arredo urbano.
  8. Per i casi non contemplati o in carenza di normativa, i riferimenti sono agli usi o ai regolamenti locali, o al Codice Civile.

## Art. 2.4.4

## Parcheggi privati, accessi alle autorimesse

1. In aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, che dovranno essere definiti in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, e a quelli pubblici localizzati in aree già perimetrare nelle tavole del P.R.G.C., in tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, in ragione di:
  - 1 mq/10 mc di costruzione.
2. Si precisa che per il calcolo dei volumi degli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricettiva, si assumerà un'altezza convenzionale di m 3,50 ove l'altezza effettiva superi tale limite.
3. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viaria di accesso e potranno essere ricavati in aree esterne sul lotto di pertinenza dell'edificio, al piano terreno o nel sottosuolo, oppure anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asserviti all'edificio con vincolo di pertinenza.
4. Il calcolo dei parcheggi privati si intende eseguito al lordo delle volumetrie esistenti. Nel caso



- di interventi a destinazione d'uso mista, il totale relativo ai presenti standards sarà costituito dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.
5. Restano fermi i vincoli previsti dalla legislazione vigente in materia di beni ambientali e gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.
  6. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche, o soggette al pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.
  7. L'accesso alle autorimesse non può avvenire in modo diretto dalle strade pubbliche ma prospettare su spazi interni, oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche di m 5,00; è ammessa, ove non sia possibile alcuna altra soluzione, ad eccezione del nucleo antico e nelle nuove costruzioni, la previsione di accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche su giudizio di compatibilità espresso dalla Commissione Igienico Edilizia.
  8. Le rampe di accesso alle autorimesse private, poste a quota diversa da quella della strada, devono essere comprese all'interno delle recinzioni oppure rispettare un distacco dalle strade pubbliche, esistenti o previste dal piano, di m 5,00 minimi.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Enrico A. [unclear] ere



# TITOLO III



## CAPO 1° - DEFINIZIONI

### Art. 3.1.1

### Classi di destinazione d'uso del suolo ed aree omogenee

1. Nell'ambito del territorio comunale le planimetrie di P.R.G.C. individuano varie classi di destinazioni d'uso del suolo. Le destinazioni d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste.
2. Ai fini della ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascuna classe di destinazione è distinta in aree con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:
  - A - USI PUBBLICI:
    - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
    - Aree per servizi ed attrezzature private di interesse collettivo
    - Aree per impianti urbani
    - Aree per la viabilità
  - B - USI RESIDENZIALI:
    - Nuclei antichi
    - Aree residenziali esistenti
    - Aree residenziali di trasformazione e completamento
    - Aree residenziali di completamento
    - Aree residenziali di nuova edificazione
    - Aree residenziali per l'edilizia economico popolare P.E.E.P.
  - C - USI PRODUTTIVI:
    - Aree produttive (artigianali - industriali - commerciali) esistenti e confermate
    - Aree produttive (artigianali - industriali - commerciali) di nuovo impianto
    - Area di riqualificazione funzionale della Cascina Molino Baraggia
  - D - USI AGRICOLI:
    - Aree agricole ed edifici rurali nell'abitato
    - Aree agricole, nuclei rurali, cascine anche con presenze extragricole
  - E - USI ESTRATTIVI:
    - Aree per coltivazione di cave.



## CAPO 2° - USI PUBBLICI

## Art. 3.2.1

## Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

1. Nel rispetto degli standards, di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 s.m.i., e con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista dal piano, sono definite le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico con specifiche destinazioni d'uso. Per altre aree la definizione e la destinazione è prescritta con particolari norme di attuazione.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del comune o di Enti pubblici, istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo in esecuzione di oneri convenzionali, e/o come condizione per il rilascio della concessione, e/o a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
3. E' ammessa la possibilità di monetizzare le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui ai precedenti commi, nei seguenti casi:
  - a) quando si modifica la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive senza poter reperire in loco le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
  - b) quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero e di ampliamento del patrimonio esistente.
4. Nei casi contemplati nel precedente comma 3°, l'ammissibilità alla monetizzazione è subordinata alla verifica dello standard minimo complessivo previsto all'articolo 21, punto 1, della legge regionale 56/77, successive modificazioni ed integrazioni, ovvero del presente articolo 3.2.1 punto 1, con riferimento alla capacità insediativa teorica del piano.
5. Il costo da attribuire per la monetizzazione sarà determinato, come criterio generale, dal costo di esproprio aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; tali entrate, contabilizzate su appositi capitoli di bilancio, devono essere finalizzate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse.
7. Su tali aree sono previste attuazioni di servizi ed attrezzature da parte del comune o di Enti pubblici. Nel caso venga deliberato l'attuazione di servizi ed attrezzature da parte di privati, si procederà tramite concessione in diritto di superficie e con la stipula di convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita degli immobili al comune alla scadenza della convenzione.
8. Sono esclusi dalle norme del precedente comma 7° gli Enti religiosi per i quali l'attuazione di servizi e attrezzature, di carattere religioso o di destinazioni ammesse, è consentita.
9. Fino a quando il comune non delibererà l'attuazione delle attrezzature, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria sugli edifici esistenti.
10. Gli edifici e le attrezzature pubbliche potranno inoltre essere ammessi anche in altre parti del territorio con le modalità di cui all'articolo 5.2.1.



11. Le aree per servizi sono distinte per destinazioni d'uso proprie con la seguente classificazione:

- 1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- 2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (artigianali - industriali - commerciali)

1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

12. Sono destinate alle seguenti attrezzature:

a) Aree per servizi ed attrezzature per l'istruzione prescolare (asili nido, scuole materne) per le quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

- If (indice densità fondiaria) = 1,50 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 30%
- df (visuale libera) = 12,00 m
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
- H (altezza) = 7,50 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.

- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

b) Aree per servizi ed attrezzature di interesse comune (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

- If (indice densità fondiaria) = 2,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
- H (altezza) = 10,50 m o pari all'esistente per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici ad un solo piano fuori terra e strutture tecniche.

- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

c) Aree per servizi ed attrezzature a verde pubblico (tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini e campi gioco, attrezzature sportive, servizi annessi) per le quali si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:

- Rc (rapporto di copertura) = 20 % della Sf (superficie fondiaria)
- H (altezza) = 1 piano fuori terra
- dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

d) Aree per servizi ed attrezzature a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni).

e) Area destinata ad attrezzature di interesse comune e centro civico, con accesso da Via Matteotti e dalla prevista strada dalla Via Campo Sportivo, antistante la sede municipale e contrassegnata con lettere <S1> nella planimetria di piano. Tutti gli interventi sono subordinati alla formazione preventiva di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica che coordini, tra l'altro, gli spazi pubblici prospicienti con particolare riguardo alla viabilità, ai parcheggi, alle aree pedonali, all'accesso dalla Via Matteotti, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni:



- Ut (utilizzazione territoriale) = 70 %
- Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,2 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- H (altezza) = 10,50 m
- Destinazioni d'uso = La superficie utile lorda complessiva prevista gli edifici *deve* essere adibita ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- Parcheggi pubblici = Non meno del 30% dell'area complessiva deve essere destinata a parcheggi pubblici.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4
- Disposizioni particolari = Fino al momento della pubblica acquisizione, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati a mantenere in efficienza gli edifici e gli impianti tecnologici esistenti.  
Ogni intervento sull'edificio prospiciente Via Matteotti e limitrofo all'area in oggetto dovrà essere coordinato al fine di regolamentare l'accesso medesimo all'area.

## 2 - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (artigianali - industriali commerciali)

13. Sono valide le seguenti prescrizioni:
- a) Aree per servizi ed attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali - industriali - commerciali (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:
    - 1) per il nuovo impianto di tipo produttivo artigianale e industriale del 20% della superficie territoriale (St) di pertinenza degli interventi;
    - 2) per gli insediamenti esistenti di tipo produttivo artigianale e industriale, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e di completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf) di pertinenza degli interventi medesimi;
    - 3) per il nuovo impianto di tipo commerciale del 100 % della superficie utile lorda;
    - 4) per gli insediamenti esistenti di tipo commerciale, nel caso di interventi ricadenti nel nucleo antico o di completamento degli insediamenti esistenti, dell'80% della superficie utile lorda.
  - b) Non meno del 50% delle aree di cui alla precedente lettera a), punto 3 e 4, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
  - c) Nel caso di interventi a destinazione d'uso mista, la dotazione minima sarà costituita dalla somma dei conteggi parziali eseguiti per le singole diverse destinazioni d'uso.
  - d) Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza *ed esclusivamente per le attività esistenti nei centri abitati*, è ammesso reperire tali aree, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 100 con l'obbligo in questo ultimo caso dell'uso pubblico.
  - d) Il comune può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti.



Art. 3.2.2

Aree per servizi ed attrezzature private di interesse collettivo

**Definizione:**

1. Comprendono le aree ove esistono, o sono previsti, attrezzature e servizi privati o di proprietà di Enti di interesse collettivo, che integrano le attrezzature ed i servizi pubblici quali quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, per il tempo libero e lo sport.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni proprie sono gli edifici e le attrezzature strettamente attinenti all'esercizio delle attività sopra definite.
3. Le destinazioni ammesse sono le abitazioni esistenti o quelle necessarie per la custodia continuativa dell'immobile, oltre che per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività, nonché di fabbricati accessori quali spogliatoi, depositi, servizi igienici.
4. Le destinazioni in contrasto sono ogni altra destinazione non prevista dai punti precedenti.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
  - a) allaccio ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) risanamento conservativo e restauro conservativo, per gli edifici con tale obbligo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
  - e) demolizione con ricostruzione;
  - f) sostituzione edilizia;
  - g) nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie e ammesse.

**Parametri :**

7. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - If (indice di densità fondiaria) = 2,0 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 40%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10,50 m (o pari all'esistente)

**Disposizioni particolari:**

8. Gli interventi su attrezzature per attività del tempo libero e dello sport sono subordinati alla stipula di convenzione con il comune ex art. 49 L.R. 56/77 s.m.i. con la quale dovranno essere garantiti, tra l'altro, le modalità di uso pubblico delle attrezzature e, eventualmente nel caso di passaggio di proprietà, il diritto di prelazione del comune, il bisogno indotto di parcheggi per veicoli e cicli.



IL SEGRETARIO REGIONALE  
Dr. Enrico A. Casarriere

9. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); per le aree destinate per il tempo libero e lo sport la porzione permeabile non può essere inferiore al 60%; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
10. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.



Art. 3.2.3

Aree per impianti urbani

1. Comprendono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici, impianti tecnici eseguiti da Enti pubblici (ENEL, SIP, ecc).
2. L'area cimiteriale è indicata con apposita simbologia nelle tavole di Piano.
3. Per ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie, i parametri disciplinati da leggi e decreti in materia; dette fattibilità sono acconsentibili previa procedura di variante allo Strumento Urbanistico Generale, ovvero con procedura di cui alla legge 3.1.1978 n. 1, articolo 1.

Art. 3.2.4

Aree per la viabilità

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.
2. In queste aree l'intervento compete alle Pubbliche Amministrazioni, agli Enti preposti, o ai privati in attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, per quanto riguarda la viabilità.
3. Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze.
4. I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di Piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le prescrizioni delle demolizioni previste, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al P.R.G.C..
5. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
6. La viabilità è classificata nelle seguenti categorie:

A viabilità extraurbana:

Strade all'esterno degli abitati, ad esclusione di quelle ricadenti nel gruppo B, di tipo vicinale o interpoderale.  
Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto.

B viabilità urbana:

Strade comunali o assoggettate all'uso pubblico.  
Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto anche da lotti.  
Le strade a fondo cieco devono terminare con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere inscritto un cerchio con diametro non inferiore a m 12.

C viabilità sovracomunale:

Strade secondarie: provinciali  
Sono accessibili mediante immissione delle strade locali, interne o rurali per le quali sussisterà l'obbligo di dare precedenza.  
Le nuove immissioni dovranno distare fra



IL SEGRETARIO  
Dr. ...  
...  
...  
...

loro e da quelle preesistenti, almeno m 150; tale norma non si applica nel caso dell'immissione di nuove strade previste dal P.R.G.C..

E' ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti.

D viabilità sovracomunale:

Strade primarie: provinciale per Robbio  
E' accessibile esclusivamente attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano.

7. Le norme relative alla distanza da rispettare per l'edificazione e per le recinzioni sono contenute negli articoli 1.2.6 punto 4 e 2.4.3; le norme relative alle fasce di rispetto dei nastri stradali sono contenute nell'articolo 4.2.1.
8. Precisazioni ulteriori relative agli allineamenti, alle dimensioni dei marciapiedi e alla posizione delle recinzioni potranno essere prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria delle singole domande di autorizzazione o concessione edilizia.



## CAPO 3° - USI RESIDENZIALI

### Art. 3.3.1

### Nuclei antichi: norme generali

#### Definizione:

1. Comprendono le aree che costituiscono i nuclei di antica formazione, individuati ai sensi dell'articolo n. 24 della L.R. 56/77 s.m.i., che presentano l'esigenza di una salvaguardia ambientale o documentaria della tradizione locale.
2. Sono caratterizzati dalla permanenza dell'impianto urbanistico originario all'interno del quale sono presenti sia edifici e complessi di carattere storico, sia edifici di epoca non recente di carattere documentario, che edifici di epoca non recente o di epoca recente di scarso valore.
3. Le planimetrie di piano contengono la delimitazione dei nuclei antichi; anche al loro esterno sono state individuate aree ed edifici costituenti nuclei minori di interesse storico-artistico e documentario.
4. Ogni intervento in tali aree deve perseguire gli obiettivi prioritari di conservazione, di risanamento, di ricostruzione, per una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

#### Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

5. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti abitazioni ed annessi alla funzione abitativa quali locali tecnici, locali di servizio, autorimesse.
6. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti:
  - a) attività di servizio privato e commerciali, fino ad un massimo del 50% della superficie utile dell'edificio, quali:
    - 1) l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali non strumentali direttamente collegate con l'abitazione dei titolari e con superficie utile non superiore a mq 100;
    - 2) le attività terziarie e direzionali minute, le sedi di associazioni, fino ad un massimo del 25%;
    - 3) le attività artigianali di servizio e commerciali al dettaglio non nocive né moleste, con annessi magazzini e depositi, che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale o in volumi di recupero limitatamente ai piani interrati, terreni e al piano primo e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, fino ad un massimo del 25%;
  - b) attività di servizio pubblico o di uso collettivo, fino ad un massimo del 50% della superficie utile dell'edificio, quali:
    - 1) i servizi pubblici, le attrezzature di interesse comune o private di interesse collettivo, le attrezzature per attività culturali, sportive, ricreative;
    - 2) gli esercizi pubblici, gli alberghi, i ristoranti, le sale di spettacolo.
7. Le quantità percentuali di destinazioni d'uso ammesse, di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sono cumulabili tra loro ma non possono superare il 50% della superficie utile dell'edificio.
8. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
9. E' sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati e la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; in tale possibilità



- rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
10. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
  11. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti o consolidati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

**Tipi di intervento ammessi:**

12. Tutti gli interventi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità puntuali di intervento che indicano i modi e i termini attraverso i quali la salvaguardia o il ripristino devono avvenire.
13. Le modalità puntuali determinano inoltre l'ammissibilità degli interventi nelle varie aree, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni generali di cui all'articolo 2.2.2, dei tipi di intervento ammessi con i contenuti e le specificazioni di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti e per le parti che loro competono.
14. Tali modalità coincidono nel contenuto con quelle previste dalla legge 457/78 articolo n. 31 costituendone di fatto una specificazione. In particolare, in relazione al valore storico-architettonico-ambientale delle aree e degli edifici, le modalità puntuali sono così classificate:

- Nucleo antico: Aree ed edifici storico-artistico-documentari di cui all'art. 3.3.2
- Nucleo antico: Aree ed edifici a semplice manutenzione di cui all'art. 3.3.3
- Nucleo antico: Recupero A di cui all'art. 3.3.4
- Nucleo antico: Recupero B di cui all'art. 3.3.5

15. Le aree denominate Recupero A, Recupero B, individuano le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo n. 27 della legge 457/78; i privati interessati possono presentare Piani di Recupero per edifici ricadenti in tali aree, in tal caso l'unità minima di intervento è pari al cortile o, nel caso di proprietà altamente frazionata, all'ambito della proprietà catastalmente definita; sono prescritti i seguenti parametri:
  - It (indice di densità territoriale) = 2,00 mc/mq
  - If (indice di densità fondiaria) = 2,00 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 40%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10,50 m (o pari all'esistente).



## Art. 3.3.2

## Nucleo antico: aree ed edifici storico-artistico-documentari

**Definizione:**

1. All'interno del nucleo antico sono individuate aree ed edifici vincolati ai sensi di legge o come tali classificati dal Piano; al suo interno sono presenti anche edifici di epoca non recente di carattere documentario, oltre ad edifici di epoca non recente di scarso valore architettonico, che presentano l'esigenza di trasformazione statico-igienica da attuarsi attraverso opere di integrale risanamento.
2. Altre aree ed edifici, all'esterno del nucleo storico-artistico principale, sono stati individuati e classificati come tali.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

3. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento:**

5. Con riferimento all'elenco di cui all'articolo 4.1.2, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1 e dell'articolo 4.1.3, sono ammessi interventi di:
  - a) allaccio ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) risanamento conservativo;
  - d) restauro conservativo.
6. Gli interventi ammessi saranno attuati nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne e con assoluto rigore per quanto concerne, in particolare, gli elementi vincolati ai sensi di legge.

**Parametri:**

7. L'indice di densità fondiaria (If) è pari all'esistente in quanto non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili, dell'assetto planivolumetrico esistente.

**Disposizioni particolari:**

8. Per gli edifici rustici o di carattere accessorio, situati nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A strettamente indispensabili all'insediamento di funzioni residenziali e accessorie connesse al riuso degli edifici principali. Tali interventi di ristrutturazione dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti.
9. I soli interventi su edifici a destinazione pubblica, e sulle aree di pertinenza dei medesimi, possono prevedere anche interventi di ampliamento e di completamento edilizio, a condizione che su tali istanze sia espresso un preventivo parere favorevole degli Organi statali e/o regionali competenti *nel rispetto dei seguenti parametri:*

- If (indice di densità fondiaria) = 2,50 mcl/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%



- *df (visuale libera)* = *articolo 1.2.6*
  - *dc (distanza confini)* = *articolo 1.2.6*
  - *ds (distanza strade)* = *articolo 1.2.6*
  - *H (altezza)* = *pari all'esistente.*
10. Ogni intervento edilizio, su aree ed edifici vincolati ai sensi delle leggi vigenti, sarà sottoposto al preventivo parere degli Organi statali e/o regionali competenti.
11. È fatto divieto di apportare modifiche all'impianto viario storico e allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
12. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree.



Art. 3.3.3

Nucleo antico: Aree ed edifici a semplice manutenzione

**Definizione:**

1. Comprendono le aree e gli edifici di epoca recente, o recentemente ristrutturati in buone condizioni manutentive e d'uso e che non necessitano di particolari interventi edilizi.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.
3. Sono ammessi cambiamenti alle destinazioni d'uso, nei limiti del 50% della superficie utile lorda degli edifici, per adeguamento ai minimi previsti dal piano commerciale.

**Modalità d'intervento:**

4. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento:**

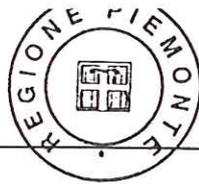
5. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1, sono ammessi interventi di:
  - a) allaccio ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Parametri:**

6. L'indice di densità fondiaria (If) è pari all'esistente in quanto non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili, dell'assetto planivolumetrico esistente.

**Disposizioni particolari:**

7. E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2.
8. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.



Art. 3.3.4

Nucleo antico: Recupero A

**Definizione:**

1. Comprende le aree e gli edifici di epoca non recente privi di valore architettonico e ambientale, in condizioni statico-igieniche tali da necessitare di interventi di ristrutturazione edilizia, con limitati adeguamenti dell'esistente conformazione planovolumetrica.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento:**

3. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - c) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
  - d) demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano.
4. E' ammesso il recupero alla destinazione residenziale, o alle destinazioni ammesse, di volumetrie di tipo rustico ad attuale diversa destinazione, o inutilizzate, situate nell'area di pertinenza e non costituenti aggiunta deturpante, valutate senza tener conto della soprastrutture di epoca recente.
5. E' ammessa la demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili di tipo rustico o accessorio non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali, con la possibilità di recuperare tali volumi, ai fini residenziali o alle destinazioni ammesse, ed esclusivamente se gli stessi hanno una effettiva consistenza volumetrica, nei seguenti casi:
  - a) in interventi finalizzati alla ricomposizione e all'accorpamento;
  - b) in interventi finalizzati al completamento delle cortine interne o su strada e all'allineamento delle gronde, sempre e solo per mezzo di sopralzi di edifici inseriti nelle cortine d'ambito, nel limite di tre piani abitabili fuori terra, o del numero dei piani esistenti, o del numero di piani degli edifici contigui se più alti, e all'interno delle sagome di tali edifici;
  - c) in interventi finalizzati al prolungamento e alla sopraelevazione di edifici in testata ad una cortina e fino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante;
  - d) in interventi finalizzati a dotare gli edifici di servizi e collegamenti verticali efficienti; in questo caso è anche ammesso l'ampliamento trasversale sui prospetti meno significativi.

**Parametri:**

6. L'indice di densità fondiaria (If) è pari all'esistente, con eventuali incrementi pari al 10% del volume esistente con un massimo di mc 300, e comunque non superiore a 2,00 mc/mq di densità fondiaria.

**Disposizioni particolari:**

7. E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
8. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree.



Art. 3.3.5

Nucleo antico: Recupero B

**Definizione:**

1. Comprende le aree e gli edifici di epoca non recente, privi di valore architettonico e ambientale o di caratteristiche formali e strutturali significative, prevalentemente esistenti all'interno dei cortili, che versano in condizioni statico-igieniche, di degrado e d'uso tali da necessitare di radicali interventi di trasformazione anche con operazioni di demolizione e ricostruzione e/o semplici interventi di ricomposizione volumetrica, al fine di migliorare le condizioni ambientali dell'area e d'uso degli edifici.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate all'articolo 3.3.1 comma 5° e seguenti.

**Modalità d'intervento:**

Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento:**

3. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, delle prescrizioni edilizie di cui all'articolo 2.2.2, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, delle norme di cui all'articolo 3.3.1, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - d) ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
  - e) demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano.
4. E' ammesso il recupero alla destinazione residenziale, o alle destinazioni ammesse, di volumetrie di tipo rustico ad attuale diversa destinazione, o inutilizzate, valutate senza tener conto della soprastrutture di epoca recente.
5. E' ammessa la demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili di tipo rustico o accessorio non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali, con la possibilità di recuperare tali volumi, ed esclusivamente se gli stessi hanno una effettiva consistenza volumetrica, nei casi seguenti:
  - a) in interventi finalizzati alla ricomposizione e accorpamento, nel rispetto dei parametri planovolumetrici esistenti;
  - b) in interventi finalizzati al completamento delle cortine su strada o all'allineamento delle gronde, sempre e solo per mezzo di sopralzi di edifici inseriti nelle cortine d'ambito, nel limite di tre piani abitabili fuori terra, o del numero dei piani esistenti, o del numero di piani degli edifici contigui se più alti, e all'interno delle sagome di tali edifici;
  - c) in interventi finalizzati al prolungamento e alla sopraelevazione di edifici in testata ad una cortina e fino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante;
  - d) in interventi finalizzati a dotare gli edifici di servizi e collegamenti verticali efficienti; in questo caso è anche ammesso l'ampliamento trasversale sui prospetti meno significativi.
6. Gli interventi di demolizione parziale o totale e successiva ricostruzione di edifici individuati nelle tavole di piano dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) è fatto obbligo di adeguare l'andamento dei tetti e l'inclinazione delle falde a quelli degli edifici adiacenti ammettendo modifiche alle quote d'imposta e di colmo delle coperture nel limite massimo di m 1,00;
  - b) è fatto obbligo di seguire gli allineamenti prevalenti, di rispettare le distanze esistenti dai fabbricati vicini;



IL SEGRETARIO  
Dr. Enrico



- c) è fatto obbligo in tutte le facciate e a tutti i livelli, particolarmente in quelle prospicienti spazi pubblici, di curare la forma delle aperture con una soluzione formalmente ordinata anche nei confronti di edifici adiacenti in caso di fronte continuo, con la possibilità di mutare le aperture o le finestre in forma, posizione e numero;
  - d) è esclusa nelle facciate prospicienti spazi pubblici la previsione di balconi, ballatoi, logge, terrazze, quando non esistenti nell'edificio originale; nelle facciate interne, o comunque non prospicienti su spazi pubblici, è ammessa la realizzazione di aperture per autorimesse.
7. *Gli interventi previsti ai precedenti commi 5 e 6 devono prevedere, su fronte strada, il mantenimento dei caratteri tipologici di facciata.*

**Parametri:**

8. L'indice di densità fondiaria (If) è pari all'esistente, con eventuali incrementi pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 300, e comunque non superiore a 2,00 mc/mq di densità fondiaria.

**Disposizioni particolari:**

9. E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.1 e 2.4.2 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
10. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3 e dei caratteri ambientali propri delle aree.
11. Devono essere riservati, in interventi di demolizione e ricostruzione, appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.



Art. 3.3.6

Aree residenziali edificate

**Definizione:**

1. Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale, in cui il tessuto edilizio è generalmente di recente formazione, o con edifici recentemente ristrutturati, che non richiedono interventi di ristrutturazione o di sostituzione in profondità; le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale, consentendo interventi di ristrutturazione edilizia e modesti completamenti.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti abitazioni ed annessi alla funzione abitativa quali locali tecnici, locali di servizio, autorimesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 20% della superficie utile dell'edificio, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
5. E' sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
6. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti, consolidati o ampliati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

**Modalità d'intervento:**

8. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento:**

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - d) parziali e limitate demolizioni e ricostruzioni, nel limite del volume demolito, di edifici esistenti in cattivo stato di conservazione; sono ammessi interventi totali di demolizione e ricostruzione nei soli casi documentati di impossibilità tecnica alla attuazione degli interventi e previo parere favorevole espresso dalla Commissione Igienico Edilizia;
  - e) recupero, o demolizione e ricostruzione nel caso di edifici non meritevoli di essere conservati e al fine di un miglioramento delle condizioni ambientali, di volumi rustici esistenti all'interno dei cortili con modifica della destinazioni d'uso in accessori alla residenza;
  - f) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti;



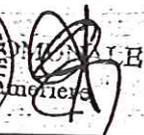
- g) aumenti volumetrici in ampliamenti e/o sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, con tipologie uni-bifamiliari, finalizzati alla formazione di nuovi vani da utilizzarsi per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, al fine della verifica della densità fondiaria, e fino ad un massimo di 300 mc per alloggio, 25 mq sono comunque consentiti;
- h) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti per un massimo di superficie utile lorda pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°.
10. Le quote di intervento del precedente comma 9° si intendono non superabili con interventi successivi.

**Parametri:**

11. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- If (indice di densità fondiaria) = 1,2 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 40%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10,50 m (o pari all'esistente)

**Disposizioni particolari:**

12. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
15. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.



Art. 3.3.7

Aree residenziali di trasformazione e completamento

Definizione:

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, su alcune delle quali insistono edifici di non recente costruzione, casseri e volumi inutilizzati, da sottoporre a interventi di trasformazione edilizia e, per quelle non edificate, da destinare al completamento urbanistico.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti abitazioni ed annessi alla funzione abitativa quali locali tecnici, locali di servizio, autorimesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 20% della superficie utile residenziale, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
5. E' sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
6. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili alle aree residenziali potranno essere mantenuti, consolidati o ampliati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

Modalità d'intervento:

8. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

Tipi di intervento:

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - d) recupero alla destinazione residenziale o alle destinazioni ammesse di volumetrie ad attuale diversa destinazione o inutilizzate e fino al limite massimo di densità fondiaria (If) di mc/mq 1,40;
  - e) recupero alla destinazione residenziale o alle destinazioni ammesse di volumi esistenti con pareti poste a meno di m 10,00 da pareti antistanti, o a meno di m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti;
  - f) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti;
  - g) demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili, non meritevoli di conservazione e per il miglioramento delle condizioni ambientali, con la possibilità di ampliare, di quote volumetriche corrispondenti, le cortine edilizie con fronte sulle strade o addossate a muri



ciechi preesistenti a confine della proprietà oggetto d'intervento nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) le cortine edilizie sulle strade non devono superare i 3 piani fuori terra;
- 2) le cortine addossate a muri ciechi preesistenti devono essere contenute all'interno delle sagome di tali muri;
- h) sostituzione parziale o totale di edifici esistenti, non meritevoli di conservazione, e completamento edilizio degli stessi;
- i) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti;
- l) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

10. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - If (indice di densità fondiaria) = 1,2 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 40%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10,50 m (o pari all'esistente)
11. Limitatamente all'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza, a seguito di nuova edificazione, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal P.R.G.C., in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.1 punti 2 delle presenti norme.

**Disposizioni particolari:**

12. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
15. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.



Art. 3.3.8

Aree residenziali di completamento

**Definizione:**

1. Comprendono le aree non edificate inserite negli insediamenti esistenti, o in lotti interclusi o di frangia agli stessi su porzioni di territorio edificato e urbanizzato, destinate a completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti abitazioni ed annessi alla funzione abitativa quali locali tecnici, locali di servizio, autorimesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 10% della superficie utile residenziale, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17, commi 6° e 7°, della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni; tale prescrizione è valida anche per gli interventi in aree non ancora dotate in modo completo di opere di urbanizzazione primaria.
6. Nelle altre aree gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento ammessi:**

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
  - a) completamento urbanistico;
  - b) nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

8. Nella formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Abitante insediabile	=	1 ab/140 mc di volume complessivo edificabile
- It (indice di densità territoriale)	=	1,00 mc/mq
- If (indice di densità fondiaria)	=	1,15 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	=	40%
- df (visuale libera)	=	articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	=	articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	=	articolo 1.2.6
- H (altezza)	=	10,50 m
9. Nella formazione di ciascun Piano Esecutivo Convenzionato dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree da destinare per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:
  - a) 6 mq per abitante di aree destinate a parcheggio;
  - b) 12 mq per abitante di aree destinate a verde.Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.1, punto 1, lettera c) e d).



10. Dovranno inoltre essere previste le dotazioni minime di spazi per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, limitatamente alle quantità previste dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle percentuali di cui all'articolo 3.2.1, punto 2.
11. Negli interventi tramite singola autorizzazione o concessione devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - If (indice di densità fondiaria) = 0,8 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 40%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10,50 m

**Disposizioni particolari:**

12. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
15. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.



Art. 3.3.9

Aree residenziali di nuova edificazione pubblica e privata

**Definizione:**

1. Comprendono le aree non edificate esterne agli insediamenti, o ai margini di essi, costituite da lotti liberi già formati o da formare con preventiva pianificazione esecutiva, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione della loro contemporanea realizzazione, oggetto di insediamenti residenziali di nuovo impianto.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti abitazioni ed annessi alla funzione abitativa quali locali tecnici, locali di servizio, autorimesse.
3. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi potranno ammettere destinazioni d'uso compatibili con la residenza, in misura non superiore al 10% della superficie utile lorda complessiva prevista da ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo, comprendenti:
  - a) gli uffici privati, le attività terziarie direzionali minute, le sedi di associazioni;
  - b) l'artigianato di servizio, le attrezzature per il commercio al dettaglio.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17, commi 6° e 7°, della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
  - a) nuovo impianto;
  - b) nuova costruzione di edifici residenziali.

**Parametri:**

7. Nella formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica (P.E.E.P.), devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Abitante insediabile	= 1 ab/100 mc di volume complessivo edificabile
- It (indice di densità territoriale)	= 1,00 mc/mq
- If (indice di densità fondiaria)	= 1,22 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 40%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 10,50 m
8. Nella formazione di ciascun Piano per l'Edilizia Economica e Popolare dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, commi 1° e 2°, le aree da destinare per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:



- a) 6 mq per abitante di aree destinate a parcheggio;
  - b) 12 mq per abitante di aree destinate a verde.
- Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.1, punto 1, lettera c) e d).
9. Nella formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata (P.E.C.), devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- Abitante insediabile = 1 ab/140 mc di volume complessivo edificabile
  - It (indice di densità territoriale) = 0,80 mc/mq
  - If (indice di densità fondiaria) = 0,90 mc/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 30%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10,50 m
10. Nella formazione di ciascun Piano Esecutivo Convenzionato dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, le aree da destinare per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 18 mq per abitante insediabile, ovvero nel rispetto delle categorie e nelle quantità minime già localizzate nel piano, costituite da:
- a) 6 mq per abitante di aree destinate a parcheggio;
  - b) 12 mq per abitante di aree destinate a verde.
- Esse costituiscono quota parte della dotazione di cui all'articolo 3.2.1, punto 1, lettera c) e d).
11. Dovranno inoltre essere previste le dotazioni minime di spazi per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, limitatamente alle quantità previste dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle percentuali di cui all'articolo 3.2.1, punto 2.

**Disposizioni particolari:**

- 12. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
- 13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
- 14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
- 15. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.

CAPO 4° - USI PRODUTTIVI E TERZIARI COMMERCIALI



Art. 3.4.1

Norme generali

1. Si intendono adibiti ad usi produttivi artigianali - industriali e terziari commerciali, le aree e gli edifici che vengono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per tali usi; nei casi in cui le attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono ammesse in tali aree destinazioni complementari ed integrative purché non moleste; edifici con destinazione d'uso non compatibili potranno essere mantenuti, consolidati o ampliati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
3. Sono sempre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi e di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.
4. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della U.S.L., con ordinanza del Sindaco, si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
5. Ogni intervento per attrezzature commerciali esistenti o di nuovo impianto deve, prima di ogni esame di natura urbanistica o edilizia, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il 'Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita', anche per quanto concerne gli esercizi pubblici, che potrà ulteriormente specificare le attività ammesse su tali aree.
6. Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq è subordinato al preventivo rilascio dei nullaosta regionali.
7. Le richieste di autorizzazione e di concessione edilizia dovranno essere accompagnate:
  - a) da una esauriente documentazione sulle caratteristiche strutturali dell'impresa, sulle caratteristiche dell'attività produttiva e/o terziaria commerciale, sul numero degli addetti esistenti e previsti a seguito dell'intervento richiesto, sul tipo di prodotti da commercializzare in relazione alle rispettive tabelle, sul carico urbanistico indotto;
  - b) da una esauriente documentazione atta a dimostrare i requisiti degli impianti in riferimento alle norme vigenti in materia di accettabilità per rumori, odori, fumi, polveri e per gli scarichi delle acque nonché per l'allontanamento dei rifiuti solidi; l'adeguamento o la realizzazione delle necessarie attrezzature tecnologiche sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti.
  - c) da una esauriente documentazione atta a dimostrare la dotazione di parcheggi esistenti o da reperire nel rispetto dei valori percentuali e della normativa di cui all'articolo 3.1.2, punto 2.
8. Le norme di cui al presente articolo si applicano nei limiti e con le eventuali specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree produttive, di cui ai successivi articoli.



### Art. 3.4.2 Aree produttive (artigianali-industriali-commerciali) esistenti e di completamento

#### Definizione:

1. Comprendono le aree destinate ad attività di tipo misto, artigianale-industriale e commerciale, ammettendo su di esse interventi di razionale completamento delle attività produttive, l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, nonché il completamento urbanistico ed infrastrutturale. Per la sola area contrassegnata con il simbolo <I>, sulla Provinciale per Robbio, la destinazione è esclusivamente artigianale - industriale con esclusione del commercio all'ingrosso e al dettaglio .

#### Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli impianti per attività produttive artigianali-industriali non nocive né moleste, edifici per depositi e magazzini connessi con le attività insediabili, depositi di autotrasportatori, in misura non inferiore al 70% della superficie utile lorda consentita.
3. Le destinazioni ammesse sono:
  - a) le attività terziarie commerciali all'ingrosso e al dettaglio, con le specificazioni definite dal 'Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita', in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda consentita;
  - b) uffici e laboratori funzionali all'esercizio dell'attività artigianale-industriale e terziaria in misura non superiore al 25% della superficie utile lorda del complesso di edifici costituenti l'unità locale;
  - c) attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
  - d) i servizi aziendali e le attrezzature sociali necessarie alla vita associativa di detti insediamenti;
  - e) la residenza per titolari o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; essa potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.
4. Sono in contrasto le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie.
5. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 3° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

#### Modalità d'intervento:

6. Sono subordinati alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi:
  - a) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 2.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti;
  - b) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità produttive superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
  - c) *gli interventi finalizzati al nuovo insediamento sull'area libera contraddistinta con il simbolo <I> con l'obbligo di estendere la pianificazione esecutiva all'intera area.*
7. Negli altri casi gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

#### Tipi di intervento ammessi:

8. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.4.1 e 4.3.1, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - c) sostituzione edilizia;
  - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;



- e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
- f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

**Parametri:**

9. Nella formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- Ut (utilizzo territoriale) = 80 %
  - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,0 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 50%
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10 m edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
  - Standards impianti produttivi = Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.1, punto 2.
10. Negli interventi tramite singola autorizzazione o concessione devono essere rispettati i seguenti parametri:
- Uf (utilizzo fondiaria) = 1,0 mq/mq
  - Rc (rapporto di copertura) = 50 %
  - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
  - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
  - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
  - H (altezza) = 10 m edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici
  - Standards impianti produttivi = Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.1, punto 2.

**Disposizioni particolari:**

- 11. In aggiunta alle quantità previste a standards, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
- 12. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
- 13. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.



## Art. 3.4.3

## Aree produttive (artigianali-industriali-commerciali) di nuovo impianto

**Definizione:**

1. Comprendono le aree destinate ad impianti misti, artigianali-industriali e commerciali, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture e delle attrezzature; esse sono destinate per insediamenti aggiuntivi.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni proprie sono gli impianti per attività produttive artigianali-industriali non nocive né moleste, edifici per depositi e magazzini connessi con le attività insediabili, depositi di autotrasportatori, in misura non inferiore al 70% della superficie utile lorda consentita.
3. Le destinazioni ammesse sono:
  - a) le attività terziarie commerciali all'ingrosso e al dettaglio, con le specificazioni definite dal 'Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita', in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda consentita;
  - b) uffici e laboratori funzionali all'esercizio dell'attività artigianale-industriale e terziaria in misura non superiore al 25% della superficie utile lorda del complesso di edifici costituenti l'unità locale;
  - c) attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
  - d) i servizi aziendali e le attrezzature sociali necessarie alla vita associativa di detti insediamenti;
  - e) la residenza per titolari o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; essa potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.
4. Sono in contrasto le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrare sono subordinati alla preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17, commi 6° e 7°, della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.4.1 e 4.3.1, sono ammessi interventi di:
  - a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi-commerciali;
  - b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi;

**Parametri:**

7. Nella formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Ut (utilizzo territoriale)	= 70 %
- Uf (utilizzo fondiario)	= 1,0 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= 20 m per strade provinciali
- H (altezza)	= 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi





Art. 3.4.4

Area di riqualificazione funzionale della Cascina Molino Baraggia

**Definizione:**

1. Comprende l'area perimetrata, il cui nucleo è costituito dalla Cascina Molino Baraggia, ove sono previsti impianti privati destinati ad attrezzature ricettive, quali le attività di svago o di tempo libero e per l'ospitalità, e quelle sportive, quali i campi di gioco e gli impianti sportivi, da attuare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità, delle infrastrutture.
2. La perimetrazione dell'area ricomprende:
  - Aree per impianti privati destinati ad attrezzature ricettive, sportive, del tempo libero;
  - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
  - Area dello specchio d'acqua esistente;
  - Aree a verde ambientale.

Nelle diverse aree si applicano le norme di cui ai successivi commi.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

3. Le destinazioni d'uso proprie sono:
  - a) non meno del 60% della superficie utile lorda consentita a strutture ricettive per lo svago o il tempo libero, per attività ricreative e per lo spettacolo, per attività sportive all'aperto e al coperto, comprensive dei fabbricati accessori quali spogliatoi, depositi e servizi igienici;
  - b) fino al 40% della superficie utile lorda consentita a strutture ricettive per l'ospitalità e per la ristorazione comprensive dei fabbricati accessori quali spogliatoi, depositi e servizi igienici;
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - a) le attività di tipo naturalistico finalizzate alla realizzazione di un 'parco didattico - naturale' per ospitare le voliere ed i rifugi per le specie animali già presenti sull'area, e da computare, *se superficie utile lorda*, nel raggruppamento di cui al precedente comma 3 lettera a);
  - b) le attività terziarie commerciali al dettaglio, con le specificazioni definite dal 'Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita', in misura non superiore a mq 200 di superficie di vendita, e da computare nel raggruppamento di cui al precedente comma 3 lettera b);
  - c) le attività terziarie direzionali funzionali alle attività insediate quali uffici e servizi di gestione e da computare nel relativo raggruppamento di cui al precedente comma 3 lettera a) e b);
  - d) la residenza limitatamente a quella per il custode e/o il gestore nella misura massima di due alloggi e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800.
5. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni non previste ai precedenti punti compresa la destinazione d'uso ai fini residenziali privata, fissa o stagionale, nonché i campeggi.

**Modalità d'intervento:**

6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno dell'area perimetrata sono subordinati alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17, commi 6° e 7°, della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni.
7. In attesa della predisposizione della pianificazione esecutiva e nel rispetto delle indicazioni generali di cui articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi i soli interventi di:
  - a) allaccio ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

**Tipi di intervento ammessi:**

8. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
- ampliamento e completamento degli edifici esistenti;
  - completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici attinenti le destinazioni d'uso proprie e ammesse;
  - nei casi di documentato degrado, sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione e di sostituzione edilizia degli edifici esistenti; tali interventi sono inoltre prescritti ai fini dell'eliminazione delle superfetazioni presenti.

**Parametri:**

9. Nella formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Ut (utilizzo territoriale) = 40 %
- Uf (utilizzo fondiaria) = 0,45 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 25%
- df (visuale libera) = 10,00 m
- dc (distanza confini) = 10,00 m
- ds (distanza strade) = 10,00 m per vicinale o fasce di rispetto riportate
- d (distanza corsi/specchi d'acqua) = 5,00 m o fasce di rispetto riportate
- H (altezza) = 9,00 m per edifici multipiano con un massimo di 2 piani, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.

- Standards = Nella formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti in misura non inferiore a:
  - 1) attrezzature ricettive e per lo sport: 100% della superficie utile lorda; almeno il 50% della dotazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
  - 2) quote ammesse di terziario direzionale e commerciale: 100% della superficie utile lorda; almeno il 50% della dotazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico.Dovrà essere, in ogni caso, garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 visitatori previsti anche in aggiunta ai valori percentuali di cui ai precedenti punti 1) e 2) ovvero nelle quantità minime già localizzate dalla variante.

**Disposizioni particolari:**

10. L'area dello specchio d'acqua esistente, comprensiva delle ripe e dei percorsi a perimetro, è inedificabile; per essa sono prescritti i soli interventi di riqualificazione e sistemazione idraulica.
11. In aggiunta alle quantità previste a standards, è prescritta la destinazione a verde ambientale, di tipo alberato, di aree aventi estensione di almeno 25% della superficie territoriale (St). Il suddetto verde ambientale, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato



preferibilmente nelle parti dell'area ubicate ai margini della viabilità e dei parcheggi ovvero nelle parti vicine ai corsi d'acqua; tali aree non sono edificabili ammettendo la sola collocazione di voliere, rifugi per le specie animali da ospitare e la realizzazione di percorsi naturali.

- 11bis. *Le aree di cui ai precedenti commi 10 ed 11, ed eventualmente quota parte delle aree di cui al successivo comma 12, concorrono alla formazione di un parco naturalistico - didattico che dovrà avere estensione, al fine della verifica dimensionale, non inferiore al 35% della superficie territoriale (St). La sua formazione ha come finalità principale quella di valorizzare del contesto naturalistico - ambientale - faunistico esistente.*
12. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 40% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
13. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui al successivo comma 15 lettera e6).
14. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

**Strumento Urbanistico Esecutivo:**

15. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, predisposto ai sensi di legge, dovrà essere integrato da:
- a) uno studio per la valutazione degli impatti sull'ambiente finalizzato a dare adeguate ed esaurienti risposte alle seguenti tematiche principali:
    - a1) valutare gli impatti che si possono determinare nella realizzazione dell'insediamento con particolare riferimento alle destinazioni d'uso proprie e ammesse, alle specificità dell'area, alle attività previste;
    - a2) verificare gli impatti della componente traffico e mobilità sul contesto circostante;
    - a3) accertare la compatibilità dell'insediamento previsto nel contesto territoriale ampio e delle sue componenti fisiche, sociali ed economiche;
  - b) uno studio dettagliato, di tipo paesaggistico, finalizzato a rendere graduale il raccordo dell'area interessata dall'insediamento con l'area agricola limitrofa e per consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni senza alterare l'aspetto tipico del paesaggio rurale circostante, ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta di adeguate essenze arboree;
  - c) il progetto e la distribuzione delle aree destinate a verde ambientale, nel rispetto delle quantità minime previste;
  - d) i progetti delle opere di urbanizzazione primaria previste oltre alla sistemazione e alla regimentazione delle canalizzazioni e dei cavi irrigui a perimetro;
  - e) uno studio dettagliato relativo:
    - e1) al recupero del corpo di fabbrica che ospita il mulino con la finalità del ripristino dell'impianto originario (ruote, salto d'acqua, canalizzazioni);
    - e2) al recupero e alla sistemazione dello specchio d'acqua esistente che viene confermato, comprensivo delle ripe e dei percorsi a perimetro;
    - e3) alla definizione delle tipologie e dei materiali di costruzione e finitura degli edifici comprese la superfici murali esterne, gli eventuali rivestimenti, i serramenti, i manti copertura, le colorazioni, gli elementi di arredo esterno;
    - e4) alla realizzazione degli spazi liberi esterni comprese le zone pavimentate ed i percorsi anche ciclabili, ammettendo parterres erbosi/terrosi/in calcestruzzo, ammattonati, lastre di pietra;
    - e5) alla realizzazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico per i quali occorre prevedere un fondo permeabile con eventuali percorsi pavimentati, oltre al verde alberato realizzato prevalentemente a margine;



- e6) alla soluzione progettuale della recinzione dell'area; essa dovrà essere non superiore a m 2,50, del tipo trasparente a cancellata o con rete metallica e siepe addossata ammettendo, fino al 25% della sua estensione, parti chiuse realizzate in muratura intonacata ed escludendo l'uso di elementi/lastre prefabbricate.
16. In sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo possono essere parzialmente modificate le localizzazioni delle aree azzonate già effettuate dalla variante, nel rispetto delle quantità parametriche stabilite ovvero con aumenti e riduzioni delle sole aree destinate a standards e a verde ambientale purché siano rispettate le quantità minime parametriche, le fasce di rispetto per l'edificabilità e tutto quanto precedentemente prescritto.

**Convenzione:**

17. Dovrà essere stipulata convenzione tra il Comune e la Proprietà contenente, tra l'altro:
- a) le modalità particolari per l'edificazione dell'area, compresa la presentazione di un piano organico di interventi che preveda la realizzazione omogenea e congiunta di opere appartenenti alle varie destinazioni d'uso, con priorità per quelle di servizio di interesse pubblico o di uso pubblico;
  - b) la definizione di specifiche tipologie relative alle particolari destinazioni;
  - c) l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria contestualmente agli interventi edilizi, anche per fasi temporali programmate distinte, comprese:
    - c1) la sistemazione della viabilità di accesso all'area, comprensiva degli eventuali nodi stradali e delle relative opere d'arte;
    - c2) le reti idrica e dell'energia elettrica, l'illuminazione lungo la strada di accesso;
    - c3) la rete fognaria, compreso il sistema di depurazione idoneo a garantire una corretta soluzione tecnica per i carichi e le portate previste e prevedibili;
  - d) l'impegno a versare i corrispettivi per opere di urbanizzazione secondaria per le categorie di destinazione d'uso proprie e ammesse, oltre al costo di costruzione;
  - e) la gestione tecnica ed amministrativa delle opere infrastrutturali e di servizio realizzate;
  - f) i tempi previsti per l'attuazione, con l'ipotesi massima di dieci anni;
  - g) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - h) l'eventuale convenzionamento di particolari servizi ed uso delle attrezzature.



CAPO 5° - USI AGRICOLI

Art. 3.5.1

Norme generali

1. Le aree destinate alle attività agricole sono indicate nelle planimetrie in scala 1:5.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.
2. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non solo come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
3. La classificazione e la normativa, di cui agli articoli seguenti, considera quanto disposto dall'articolo 25 della L.R. 56/77 s.m.i. con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo costituiranno automatica richiesta di variante al P.R.G.C. da recepire nelle forme e con le procedure previste dalla L.R. 56/77 s.m.i..
4. Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo e il passaggio di opere di urbanizzazione al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
5. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono superare nel complesso un volume di mc 1.500; nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.
6. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché ricadenti in territorio comunale e per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio, o gli edifici, per la residenza rurale non superi i mc 1.500.
7. Entro i limiti stabiliti dai precedenti commi 5° e 6°, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31.7.1984 n. 35 di tipo agroturistico.
8. Il trasferimento della cubatura edilizia ai 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 ai fini edificatori sono destinate a <non aedificandi> e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione; analogamente non sono ulteriormente utilizzabili, per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture e attrezzature rurali.
9. Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate ai soggetti attuatori indicati alle lettere a), b) e c) del 3° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 modificato con L.R. 61 e 62 del 6.12.1984.
10. La richiesta di nuove concessioni di attrezzature ed abitazioni dovrà essere corredata da una relazione documentata che dimostri:
  - a) la necessità dell'intervento rapportata alle dimensioni e ai programmi dell'azienda;
  - b) l'inadeguatezza di eventuali strutture esistenti per le quali dovrà essere, secondo il loro stato, previsto il riutilizzo o la demolizione;
  - c) nel caso di attrezzature atte ad ampliamento zootecnico ed in particolare suinicolo dovrà indicare il sistema di eliminazione dei liquami.
11. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:



- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate che saranno verificate dal Comune in sede di rilascio della concessione;
- c) il vincolo per il trasferimento di cubatura edilizia ai fini edificatori e l'indicazione dei terreni <non aedificandi> che vengono vincolati con l'atto d'impegno;
- d) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola per una durata non inferiore a 20 anni;
- e) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti (oltre a quelle stabilite dall'art. 69 della L.R. 56/77 s.m.i.) relative al trasferimento dell'immobile al patrimonio comunale nel caso di inadempienza.
12. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.
13. Non sono soggetti a tale atto d'impegno gli interventi previsti dalle lettere d), e), f), dell'articolo 9 della legge n. 10/77 e precisamente:
- lett.d): risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda delle residenze rurali;
- lett.e): modifiche interne atte a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- lett.f): opere di urbanizzazione primaria.
14. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, di cui alla legge regionale 12.10.1978 n. 63, successive modificazioni ed integrazioni.
15. Nei casi di cui al comma precedente, non comporta mutamento della destinazione d'uso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.
16. Le trasformazioni del suolo dovranno essere documentate ed in particolare:
- gli spianamenti e le bonifiche agrarie;
  - la rimozione o lo spostamento di fossi, fontane, canali di irrigazione;
  - l'abbattimento o la messa a dimora di alberi di alto fusto;
  - le trasformazioni del suolo atte a migliorare la resa produttiva dello stesso nel rispetto degli assetti ambientali, idrici, idrogeologici e della salute pubblica.
17. Deve essere rispettata, in ogni caso, la distanza minima di m 100 da ogni vicina area residenziale o destinata ad altro uso e delimitata dal P.R.G.C., per tutti gli interventi di nuovo impianto con particolare riferimento alle strutture agricole, alle superfici colturali, alla residenza agricola; tale fascia di rispetto è da intendere come doverosa salvaguardia dei tessuti edificati esistenti o previsti.
18. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della U.S.L., con ordinanza del Sindaco, si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
19. Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria saranno considerate le colture realmente esistenti al momento del rilascio della concessione edilizia; pertanto i tipi di coltura indicati nella cartografia di piano sono suscettibili di modificazioni senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.
20. Con riferimento alla classificazione di cui alla legge regionale 56/77 articolo 25, successive modificazioni ed integrazioni, gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:
- |   |            |
|---|------------|
| - terreni a seminativo sommerso:                                  | 0,02 mc/mq |
| - terreni a seminativo e a prato (cerealicolo e foraggero):       | 0,02 mc/mq |
| - terreni a bosco ceduo e per coltivazione industriale del legno: | 0,01 mc/mq |
| - terreni a colture legnose specializzate (frutteti e vivai):     | 0,03 mc/mq |



Art. 3.5.2

Aree agricole con edifici rurali nell'abitato

Definizione:

1. Comprendono le aree ove sono insediate aziende agricole con edifici rurali nell'abitato; tenuto conto dei processi storici di formazione dell'agglomerato urbano e dei suoi caratteri originari, tali aree sono ritenute compatibili con le altre destinazioni d'uso prevalenti esistenti.
2. Per esse è previsto un graduale allontanamento dal centro edificato ammettendo soltanto contenuti interventi di ampliamento e completamento degli edifici esistenti a destinazione rurale.

Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Le destinazioni d'uso proprie sono i depositi per il magazzinaggio dei prodotti agricoli, il ricovero degli attrezzi e degli automezzi agricoli, oltre alla residenza rurale nella misura massima di due alloggi per ogni nucleo familiare addetto all'azienda e fino ad un massimo di mc 800.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono le stalle ed i ricoveri stabili per animali, tollerando solo quelli esistenti fino ad esaurimento dell'attività in corso e nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie, nonché le attività giudicate nocive e moleste.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.
6. Gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive agricole esistenti è acconsentibile esclusivamente previa variante contestuale al P.R.G.C.

Tipi di intervento ammessi:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, della categoria di intervento di Recupero A per le aree dei nuclei antichi, degli articoli 3.5.1 e 4.3.1, sono ammessi interventi di:
  - a) allacciamento ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) risanamento conservativo per gli edifici contrassegnati;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ad esclusione delle attrezzature adibite a zootecnia e/o lavorazioni nocive o moleste;
  - e) demolizione con ricostruzione, limitatamente agli edifici individuati nelle tavole di piano;
  - f) ampliamento di edifici rurali, fino al 20% della superficie coperta e comunque non superiore a mq 500, ad esclusione delle attrezzature adibite a zootecnia e/o lavorazioni nocive o moleste e sempre che tali edifici non siano inseriti nei nuclei antichi;
  - g) ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale rurale da attuare prioritariamente con il recupero di casseri o fabbricati rurali esistenti nell'area.

Parametri:

8. Negli interventi tramite singola autorizzazione o concessione devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Rc (rapporto di copertura)	= 40 %
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 10,00 m o pari a quella esistente

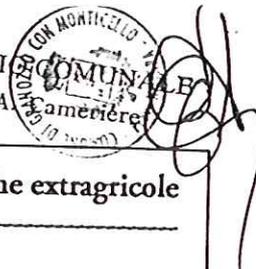


IL SEGRETARIO C.  
Dr. Enrico A. C.



**Disposizioni particolari:**

9. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ampliamento per sistemazioni igieniche o tecniche, è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente fino al massimo di mc 200 anche se eccedenti gli 800 mc massimi previsti; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25.
10. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
11. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.



Art. 3.5.3

Aree agricole, nuclei rurali, cascine con presenze anche extragricole

**Definizione:**

1. Comprendono le aree agricole, gli insediamenti a cascine sparse con sostanziale permanenza di attività agricole (residenza rurale frammista ad attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini) e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.

**Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

2. Le destinazioni proprie sono quelle specificamente agricole colturali, la residenza rurale e le attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini.
3. Le destinazioni ammesse sono unicamente allevamenti, locali per la lavorazione di prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e dei prodotti dell'azienda (carni, latte, cereali), essiccatoi, latterie, caseifici, depositi.
4. Le destinazioni in contrasto sono quelle diverse dalle destinazioni proprie e ammesse e quelle giudicate nocive e moleste.

**Modalità d'intervento:**

5. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia.

**Tipi di intervento ammessi:**

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.5.1 e 4.3.1, sono ammessi interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
  - c) demolizione con o senza ricostruzione;
  - d) sostituzione edilizia;
  - e) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
  - f) nuova costruzione di edifici produttivi agricoli;
  - g) nuova costruzione di edifici residenziali rurali.

**Parametri per le attrezzature agricole e zootecniche:**

7. Negli interventi tramite singola autorizzazione o concessione devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- If (indice di densità fondiaria)	= classe d'uso agricola (art. 3.5.1, comma 20°)
- dc (distanza confini)	= 10,00 m
- ds (distanza strade)	= 10,00 m vicinali-interpoderali o limiti fasce di rispetto
- ds (distanza strade)	= 20,00 m comunali o limiti fasce di rispetto
- H (altezza)	= 7.50 m (salvo particolari attrezzature)
- distanza minima	= tra le strutture di allevamento da ogni vicina area esterna delimitata dal P.R.G.C.:
	300 m (per suini)
	200 m (per avicunicoli)
	100 m (per altri animali)



Parametri per la residenza rurale:

8. Negli interventi tramite singola autorizzazione o concessione devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - If (indice di densità fondiaria) | = classe d'uso agricolo (art. 3.5.1, comma 20°)                                   |
| - dc (distanza confini)            | = 5,00 m  |
| - ds (distanza strade)             | = 10,00 m vicinali-interpoderali o limiti fasce di rispetto                       |
| - ds (distanza strade)             | = 20,00 m comunali o limiti fasce di rispetto                                     |
| - H (altezza)                      | = 7.50 m (salvo altezze maggiori preesistenti)                                    |
| - distanza minima                  | = tra le abitazioni rurali e le attrezzature destinate al ricovero animali: 30 m. |

Disposizioni particolari:

10. Per la residenza rurale esistente, nel caso di ristrutturazione edilizia con miglioramento degli impianti igienico e sanitari è ammesso un incremento volumetrico <una tantum> del 20% del volume esistente e fino al massimo di mc 150 anche se eccedenti i 1.500 mc massimi previsti; è comunque consentito un aumento <una tantum> di superficie utile in ragione di mq 25.
11. Per le aree destinate ad infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali è prescritta una superficie libera pari ad almeno 2/3 dell'intero lotto.
12. E' ammessa la realizzazione di piccole tettoie o costruzioni rurali destinate al ricovero degli animali, fino a mq 20 di superficie coperta, anche per soggetti non aventi titolo agricolo.
13. Sugli edifici esistenti in territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati, purché accatastati e/o autorizzati, sono ammessi interventi anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) edifici adibiti ad uso extragricolo, con possibilità di documentare tale uso attuale: sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con mantenimento delle volumetrie e della destinazione d'uso esistente e ammettendo un incremento volumetrico <una tantum> di superficie utile lorda in ragione di mq 25 ai fini distributivi ed igienici;
  - b) edifici rurali abbandonati ma riutilizzabili senza cambiamento della destinazione d'uso: la destinazione d'uso è confermata ammettendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione con ricostruzione con aumenti del 10% del volume esistente ai fini distributivi ed igienici;
  - c) edifici rurali abbandonati ma riutilizzabili con cambiamento della destinazione d'uso: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione con ricostruzione con aumenti del 10% del volume esistente ai fini distributivi ed igienici;
14. Per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi sul territorio agricolo, si richiama l'articolo 1.2.3 alla definizione di <Area urbanizzata> nel quale si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni ove mancano alcune opere di urbanizzazione.



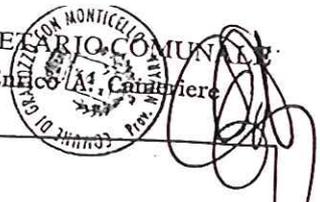
Art. 3.6.1

Aree per coltivazione di cave

1. Comprendono le aree destinate ad attività di coltivazione di cave di inerti.
2. L'apertura e la coltivazione di cave potrà avere luogo solo dopo l'approvazione di una variante specifica del P.R.G.C. che individui i limiti territoriali dell'area interessata e dopo il conseguimento dell'autorizzazione, ai sensi della L.R. n. 69/78.
3. Nell'osservanza delle norme di cui alla legge regionale 69/78 s.m.i., la richiesta di coltivazione deve contenere uno studio dettagliato che evidenzi, tra l'altro, la localizzazione dei detriti di coltivazione, l'utilizzazione finale dell'area, la difesa delle acque sotterranee, i criteri di massima a cui si dovrà adattare l'attività estrattiva con particolare riferimento alle modalità di ricomposizione ambientale, usi dell'area coltivata, recupero e riuso ai fini agricoli.
4. Il Comune potrà richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala adeguata delle coltivazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo la sistemazione del suolo qualora fosse funzionale ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.
5. Per permettere un ordinato ripristino ambientale, i progetti di coltivazione devono rispettare le seguenti distanze minime:
  - a) m 20,00 dai tralicci delle linee elettriche ad alta tensione, salvo specifica deroga
  - b) m 20,00 dalle strade classificate comunali, vicinali, interpoderali
  - c) m 30,00 dalle strade classificate provinciali
  - d) m 150,0 dal Torrente Agogna.
6. La sola area destinata attualmente a tali usi è quella meglio identificata nella tavola di piano in scala 1:5000 in località Cascina Brignona; per essa sono valide, per il periodo previsto di coltivazione, le presenti norme oltre alle prescrizioni stabilite dalla Commissione Tecnico-Consuntiva, di cui alla legge regionale 69/78, nella riunione del 15.6.1993 e richiamate nella delibera C.C. n. 17 del 28.6.1993 di autorizzazione alla coltivazione.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Enrico A. Castelfiere



## TITOLO IV



CAPO 1° - VINCOLI DI SALVAGUARDIA

Art. 4.1.1

Generalità

1. Si intendono per vincoli le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio per necessità di tutela, di salvaguardia dei valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo, in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.
2. La presenza o l'assenza di vincoli su porzioni del territorio non dispensa i soggetti attuatori di interventi ad adeguare opportunamente le condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non prescritti e normati, svolgendo così opera di prevenzione, di tutela e salvaguardia del territorio.

Art. 4.1.2

Edifici e manufatti di valore storico-ambientale e documentario

1. Comprendono le aree e gli edifici, i monumenti isolati, i manufatti, compresi negli elenchi di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 o individuati come tali nelle planimetrie del P.R.G.C., con le rispettive aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario della tradizione, interni ed esterni ai nuclei antichi, definite ai sensi dell'articolo n. 24 della L.R. 56/77 s.m.i. e della legislazione statale in materia.
2. Gli unici interventi edilizi possibili, con le prescrizioni e le norme di cui agli articoli 3.3.3 e 3.3.4, sono quelli di risanamento conservativo e di restauro conservativo, orientati all'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, al rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi o della tradizione costruttiva locale, al loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, alla preservazione del tessuto edilizio con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti, compresi gli edifici e i manufatti con tale carattere situati nell'area di pertinenza; sono altresì vietate esecuzioni di opere che possono modificare lo stato dei luoghi.
3. Tutti gli interventi ammessi, da effettuare sulle aree e sugli edifici con vincolo ai sensi di leggi vigenti o considerati tali dalla classificazione operata in sede di redazione del piano, sono soggetti a preventivo parere e conseguente nulla-osta da parte della degli Organi regionali e/o statali competenti e successivamente alla richiesta di autorizzazione o concessione al Sindaco.
4. Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.
5. Il seguente elenco riporta gli ambiti, le aree e gli edifici soggetti a tutela:

AMBITI E EDIFICI CONSIDERATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE:

- Chiesa dell'Assunta (Granozzo)
- Chiesa di S. Rocco e ambito di pertinenza (Granozzo)
- Chiesa di S. Gervasio e Protasio (Monticello)
- Chiese nei cimiteri comunali



- Castello di Monticello ed area di pertinenza
- Impianto rurale a cascina Via Matteotti - Via Don Minzoni

Art. 4.1.3

Vincoli di facciata, fronti e singoli elementi da salvaguardare

1. Riguardano le facciate degli edifici che rivestono particolare carattere architettonico e ambientale che contribuiscono a definire ambiti urbani significativi e caratterizzanti; esse vanno salvaguardate nei loro caratteri originali.
2. E' fatto obbligo di procedere su di esse con un completo ripristino conservativo o di manutenzione di tutte le parti che ne mostrino la necessità e non presentino più i necessari requisiti di decoro.
3. Gli interventi saranno attuati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.2.2 e dovranno prevedere obbligatoriamente l'eliminazione e/o la sostituzione di tutti i tipi di materiale o finiture non ammesse e la valorizzazione dell'impianto compositivo e decorativo.

Art. 4.1.4

Verde privato vincolato

1. In tali aree sussiste l'obbligo di mantenere e rispettare il verde esistente. In esse è ammessa, ad esclusione delle aree vincolate, la costruzione di tettoie e corpi bassi, con altezza massima all'estradosso della copertura di m 2,80 e per una superficie coperta (Sc) totale di mq 20 ed esclusivamente se non recuperabili all'interno dei volumi esistenti, adibiti unicamente al ricovero di attrezzi e mezzi per la cura e il mantenimento del verde.
2. Non è ammessa alcuna modificazione del suolo se non finalizzata e necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; in questo caso saranno permessi i manufatti necessari per le opere di cui sopra.
3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti all'atto di adozione del piano.



CAPO 2° - FASCE DI RISPETTO

Art. 4.2.1

Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali

1. Nella fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali e degli incroci, individuata nelle tavole di P.R.G.C. nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e in relazione alla classificazione di cui all'articolo 3.2.5, è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale, commerciale, terziario, al fine di garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o di integrare i sedimi stradali, nonché di costruire ulteriori allacciamenti.
2. La profondità di dette fasce nelle aree esterne all'abitato, a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:
  - m 30 sulla provinciale Novara-Robbio; Granozzo-Monticello-Nibbiola; Granozzo-Casalino;
  - m 20 sulle strade comunali;
  - m 10 sulle strade vicinali.
3. La profondità di dette fasce nelle aree esterne all'abitato ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili dal piano, a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite:
  - m 10 sulla provinciale Novara-Robbio; Granozzo-Monticello-Nibbiola; Granozzo-Casalino.
4. Sono fatte salve fasce maggiori riportate nelle planimetrie di piano.
5. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
  - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela, compresi gli impianti di distribuzione di carburanti purché, per questi ultimi, la distanza tra i medesimi sia superiore a m 250, sia rispettata la distanza di almeno m 150 dalle aree residenziali, sia formata apposta aiuola spartitraffico di almeno m 2,00 per separare l'area di servizio dalla strada e siano compatibili con le prescrizioni di carattere commerciale;
  - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
6. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli edifici rurali, ed esclusivamente per la parte a destinazione residenziale, sono ammessi per sistemazioni igieniche e tecniche aumenti di volume fino ad un massimo del 20% del volume preesistente; gli ampliamenti devono avvenire sul bene da salvaguardare.
7. Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi ammessi è subordinato al nulla-osta rilasciato dall'Ente proprietario della strada per quanto di sua competenza.
8. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
9. Le norme relative al distacco degli edifici, alla distanza delle recinzioni e agli accessi, sono riportate ai precedenti articoli 1.2.6, 2.4.3, 3.2.4.



Art. 4.2.2

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

1. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nelle tavole di P.R.G.C. nel rispetto dell'articolo n. 29 della L.R. 56/77 s.m.i. e della legge 431/85, è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale, commerciale, terziario.
2. La profondità di dette fasce, a partire dal limite della fascia direttamente asservita o dal limite demaniale, non può essere inferiore a:
  - a) 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per i tratti con argini;
  - b) 100 m dal piede esterno degli argini maestri, per i tratti non arginati.
3. Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione, fatte salve eventuali fasce riportate nelle tavole di Piano a protezione del bene oggetto di tutela.
4. La fascia di rispetto lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, fossi, all'esterno dell'abitato esistente, anche se non riportata nelle planimetrie di piano, è di m 5 dal piede esterno degli argini maestri.
5. Le sorgive e i fontanili, non destinate all'uso umano, vanno salvaguardati nel rispetto delle seguenti misure:
  - a) divieto di apertura di pozzi nel raggio di 1 km dalla testa del fontanile;
  - b) la testa e il primo tratto dell'asta sono salvaguardate da una fascia di rispetto di m 20;
  - c) la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.
6. I corsi d'acqua, sorgive e fontanili, esistenti nel territorio o comunque che lo attraversano, devono essere tenuti in esercizio ed in perfetto ordine idrico dai proprietari degli stessi; in modo particolare per i corsi che svolgono funzioni scolmatrici nei regimi di piena, occorre prevedere opere che ne garantiscano la funzionalità; tali opere potranno essere realizzate anche dal comune, a spese della proprietà, in caso di inadempienza della stessa.
7. All'interno delle fasce di rispetto, di cui al comma 2°, sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
  - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
  - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
8. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli; l'ampliamento è consentito purché non superi il 20% del volume esistente ed avvenga sul lato opposto al bene da salvaguardare.
9. Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi ammessi è subordinato al nulla-osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela.
10. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
11. Lungo il Torrente Agogna la fascia di rispetto, individuata ai sensi dell'articolo n. 30 della L.R. 56/77 s.m.i., è conseguente al vincolo idrogeologico già recepito nel Piano vigente; per alcuni tratti tale fascia è stata adeguatamente aumentata nel rispetto di m 100 minimi; in tali porzioni di territorio sono ammissibili, oltre al normale avvicendamento delle colture, i soli interventi di recupero ambientale; per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Art. 4.2.3

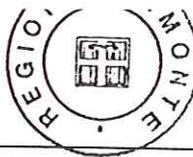
Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nella fascia di rispetto a protezione dell'impianto cimiteriale, individuata nelle tavole di P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale e produttivo.
2. La profondità di detta fascia, delimitata con apposito perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale, è di m 150; con riferimento alla delimitazione prescritta dal Piano vigente, la stessa è ridotta in prossimità degli insediamenti esistenti.
3. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
  - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
  - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili, di parchi pubblici anche attrezzati;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, senza aumento alcuno di volume nè di superficie coperta.
5. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

Art. 4.2.4

Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici

1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici pubblici, individuate nelle tavole di P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale e produttivo.
2. La profondità di dette fasce, individuata con apposito perimetro e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:
  - a) Acquedotti (pozzi di captazione) : m 200; in tale fascia, in conformità con i disposti del D.P.R. 236/88 articolo 6, gli insediamenti di nuove fognature dovranno essere realizzati secondo le tecniche più avanzate e comunque previo parere del Servizio di Igiene Pubblica; per gli scarichi diretti o pozzi perdenti è prescritto l'obbligo di allaccio alla fognatura comunale.
  - b) Depuratori e trattamento reflui : m 100.
  - c) Gasdotti (centraline di riduzione): m 20.
  - d) Elettrodotti : Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità ai conduttori di energia elettrica di media e alta tensione, devono rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'E.N.E.L. nel nulla-osta rilasciato all'interessato che ne deve fare richiesta e allegarlo alla richiesta presentata al Comune prima del rilascio della concessione.
3. Fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 236/88 ovvero del precedente comma lettera a), all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Enrico A. Camerini

- a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
  - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
  - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti con il divieto allo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, di cui al D.P.R. 236/88 articolo 2 lettera a).
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli; l'ampliamento è consentito purché non superi il 20% del volume esistente ed avvenga sul lato opposto al bene da salvaguardare.
  5. Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi ammessi è subordinato al nulla-osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela.
  6. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.



## CAPO 3° - TUTELA AMBIENTALE

## Art. 4.3.1 Norme generali per la salvaguardia ambientale antinquinamento

1. E' fatto obbligo di tutelare gli stati ambientali positivi, riabilitando gli stati critici attraverso la ricostruzione, in senso fisico, di stati positivi venuti meno e con particolare attenzione al suolo, alle acque, all'atmosfera, alla vegetazione, alle strutture insediative esistenti.
2. E' fatto divieto di effettuare opere di movimento di terra o bonifiche agrarie tali da modificare consistentemente la morfologia del terreno, o tali da alterare l'assetto idrogeologico del territorio.
3. Tutte le costruzioni e gli impianti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di materiali solidi e liquidi di rifiuto.
4. Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi in fognatura:
  - a) senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli uffici competenti in materia in relazione ai tipi e alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti;
  - b) senza un preventivo piano d'impegno di urbanizzazione del territorio.
5. Dovrà essere verificato, nelle zone agricole, nei punti di immissione delle acque di irrigazione e nei punti di scolo delle stesse, che i tassi d'inquinamento di sostanze di provenienza chimico-sintetica non superino quanto previsto dai limiti consentiti dalle vigenti leggi in materia.

## Art. 4.3.2 Aree a verde di rispetto ambientale

1. Comprendono le aree identificate con apposita simbologia nelle tavole di piano e localizzate all'interno dei perimetri di alcune aree a destinazione produttiva e terziaria o a margine di impianti tecnologici aventi la funzione di esercitare un adeguato filtro igienico - ambientale.
2. Le aree destinate a verde di rispetto ambientale sono inedificabili e vincolate alla sistemazione ambientale, ad eccezione delle parti destinate alla viabilità nei limiti e con le specificazioni di cui agli articoli delle presenti norme che le richiamano.
3. Si intende per sistemazione ambientale, oltre alla valorizzazione complessiva del contesto, l'intervento necessario per la costituzione di cortine e di piantagioni avendo particolare cura nel progetto di sistemazione nel considerare:
  - a) la varietà ed i tipi di essenze da mettere a dimora;
  - b) l'ampiezza della zona protetta e l'altezza delle essenze;
  - c) la larghezza ed i filari onde ovviare alle fallanze e ai danni degli alberi della cortina.
  - d) la densità delle cortine;
  - e) la disposizione delle cortine (parallele ortogonali alla direzione del vento dominante oppure con la formazione di campi chiusi).



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Enrico



# TITOLO V



CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 5.1.1

Modalità di attuazione del Piano

1. Il piano si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, disciplinati nel tempo e nello spazio e coordinati con gli interventi strutturali ed infrastrutturali.
2. Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi; nei casi in cui gli elaborati di piano non specificano il tipo di strumento esecutivo questo potrà essere definito dal comune in sede di attuazione.
3. In tutti gli altri casi il piano si attua mediante interventi pubblici e privati di tipo diretto con la possibilità data al comune di decidere, in ogni momento, la formazione di uno strumento esecutivo in ogni parte del territorio comunale, o approvarne la formazione di libera iniziativa.

Art. 5.1.2

Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi cui verrà fatto ricorso per l'attuazione del piano sono i seguenti:
  - a) Piano Particolareggiato con i contenuti, gli elaborati, le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della legge regionale del 5.12.1977 n. 56, successive modificazioni e integrazioni;
  - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge del 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, legge 28.1.1977 n. 10 art. 2, legge regionale del 5.12.1977 n. 56, successive modificazioni e integrazioni, art. 41;
  - c) Piano di Recupero di cui alla legge del 5.8.1978 n. 457 agli artt. 27, 28, 30 e con le specificazioni di cui alla legge regionale del 5.12.1977 n. 56, successive modificazioni e integrazioni;
  - d) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della legge regionale del 5.12.1977 n. 56, successive modificazioni e integrazioni;
  - e) Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi formato ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 27;
  - f) Piano Tecnico di Opere Pubbliche di cui alla legge regionale del 5.12.1977 n. 56, successive modificazioni e integrazioni, art. 47.
2. Nei casi previsti agli articoli sopra citati, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione con i contenuti di cui all'articolo 45 della L.R. 56/77 s.m.i. e con le precisazioni di cui all'articolo 5.1.5 delle presenti norme.
3. La predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo sarà comunque obbligatoria nei seguenti casi:
  - a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;



- b) qualora la viabilità esistente, di accesso alle aree su cui si intende edificare, non possenga i requisiti necessari per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in tal caso lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà estendersi alle aree la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
  - c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà estendersi anche a queste ultime;
  - d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale e produttivo;
  - e) per gli interventi in aree dei nuclei antichi in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale.
4. Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. l'estensione territoriale degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste avanzate al comune riservandosi tuttavia questo la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta e precisamente:
- a) per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
  - b) ai fini di una organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
5. Con gli Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere promosse organiche soluzioni plano-volumetriche comportanti distanze inferiori tra gli edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e strade, e altezze maggiori degli edifici rispetto ai valori massimi previsti per ogni area omogenea.
6. Gli strumenti Urbanistici Esecutivi devono contenere specifiche prescrizioni relative ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.

Art. 5.1.3

Standards degli Strumenti Urbanistici Esecutivi

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi debbono prevedere la cessione di aree per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista per ogni area omogenea normata di cui al TITOLO III, ovvero nelle quantità minime già localizzate dal piano.
2. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi possono modificare la localizzazione delle aree per servizi sociali ed attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti (residenziali e produttivi) già effettuata dal piano, a condizione che non venga diminuita la superficie complessiva delle stesse e che venga garantita un'adeguata urbanizzazione secondaria degli ambiti da essi interessati.



Art. 5.1.4

Intervento edilizio diretto

1. Per intervento edilizio diretto si intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo in base alle seguenti modalità:

1 - CON CONCESSIONE

2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo punto 2, è subordinata a concessione da parte del Sindaco e partecipa agli oneri ad essa relativi, salvo l'esenzione parziale o totale per la concessione gratuita di cui alla legge 10/78 art. 9, alla legge 457/78 art. 48, alla legge 94/82 art. 7, la concessione con contributo ridotto di cui alla legge 10/78 art. 9, la concessione convenzionata di cui alla legge 10/78 art. 7.

3. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- 1.1 Nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale.
- 1.2 Demolizione, totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di costruzioni esistenti.
- 1.3 Ampliamenti e sopraelevazioni.
- 1.4 Opere di ristrutturazione.
- 1.5 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, se non finalizzati al recupero abitativo di edifici preesistenti.
- 1.6 Costruzione di impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, terziari, agricoli e relative attrezzature.
- 1.7 Costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature.
- 1.8 Realizzazione, da parte di Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale.
- 1.9 Esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride.
- 1.10 Realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- 1.11 Realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato.
- 1.12 Installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici di servizio di edifici già esistenti.
- 1.13 Manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.
- 1.14 Opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali campeggi, roulotte, case mobili.
- 1.15 Occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39.
- 1.16 Opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39.
- 1.17 Opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione di cave di materiali inerti o di discariche.
- 1.18 Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39.



1.19 Interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere interne, a modificare la destinazione d'uso di unità immobiliari, o parti di unità immobiliari, nei casi previsti e contemplati all'articolo 2.3.1 delle presenti norme.

## 2 - CON AUTORIZZAZIONE

4. Sono soggette ad autorizzazione gratuita del Sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura, il rispetto di leggi e regolamenti statali, regionali e comunali, le opere ed i lavori di seguito elencati:
- 2.1 Manutenzione straordinaria delle costruzioni con esclusione delle opere interne, semprechè queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1427/39.
  - 2.2 Interventi di restauro e risanamento conservativo se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti senza mutamento di destinazione d'uso.
  - 2.3 Opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1427/39 quali:
    - opere ad integrazione del fabbricato principale quali balconi, pensiline, porticati;
    - opere accessorie e complementari che non comportino comunque aumento di volume e di superfici utili come sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto ascensori;
    - opere strutturalmente autonome ma poste al servizio dell'edificio principale quali edifici accessori di limitate dimensioni destinati a rimessa, a ricovero attrezzi, a deposito per la casa;
    - opere relative ad interventi finalizzati al miglior godimento dell'immobile servito quali campi gioco, piscine, pergolati.
  - 2.4 Interventi di manutenzione ordinaria allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge 1497/39 o ricadano nei nuclei antichi.
  - 2.5 Occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:
    - installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
    - installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, in occasioni di festività;
    - esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci;
    - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari;
    - macchine automatiche per la distribuzione di generi vari;
    - accumulo di rifiuti, relitti, rottami;
    - sosta continuata di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
    - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi, fioriere su spazi pubblici;
    - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
    - installazione di distributori di carburante, con annessi accessori, semprechè non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante.
  - 2.6 Installazione dei campeggi liberi occasionali.
  - 2.7 Esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e il rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali.
  - 2.8 Realizzazione, nei distacchi tra edifici esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso.



- 2.9 Costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali.
  - 2.10 Modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico.
  - 2.11 Eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni.
  - 2.12 Esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche.
  - 2.13 Collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico.
  - 2.14 Rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori.
  - 2.15 Installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione.
  - 2.16 Collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti.
  - 2.17 Costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.
  - 2.18 Abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati; per quelli di valore naturalistico o ambientale sono necessari i nulla-osta degli Enti competenti.
  - 2.19 Trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.
  - 2.20 Installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi edifici ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1497/39 e 1089/39, ovvero ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito dei nuclei antichi.
  - 2.21 Allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas.
  - 2.22 Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39.
  - 2.23 Opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39 e che non siano funzionali a una successiva attività costruttiva.
  - 2.24 Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo e che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati.
  - 2.25 Opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge n. 650/79 in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
  - 2.26 Impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.
  5. Le autorizzazioni che comportino sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti, verticali e orizzontali degli edifici, devono seguire l'iter della concessione.
  6. Le istanze per il rilascio di autorizzazioni gratuite finalizzate ad interventi di restauro o di risanamento conservativo, di cui al precedente punto 2.2, devono essere accompagnate da una dichiarazione che impegna il richiedente a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile.
- 3 - SENZA AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE
7. Non sono soggette a concessione o autorizzazione le opere ed i lavori di seguito elencati:
    - 3.1 Interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria non rientranti nel paragrafo precedente.



- 3.2 Opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nel nucleo antico rispettino le originarie caratteristiche costruttive.  
Nel caso di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.  
Le disposizioni di cui al primo punto non si applicano nel caso di immobili vincolati dalle leggi 1089/39 e 1497/39.
- 3.3 Opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione al codice della strada.
- 3.4 Opere relative al giardinaggio e alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno.
- 3.5 Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo e che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3.6 Installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito dei nuclei antichi.
- 3.7 L'impianto, la scelta, le modificazioni delle colture agricole.
- 8. Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) valgono per quanto non in contrasto con norme e disposizioni di leggi vigenti.

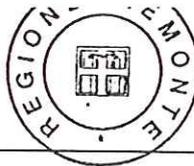
Art. 5.1.5

Convenzioni e atti d'obbligo

- 1. Nei casi previsti dalle leggi vigenti, in caso di particolare complessità dell'intervento previsto, ove si richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, nei casi contemplati dalle presenti norme, l'intervento dovrà essere sottoposto a stipula di convenzione, o di atto d'obbligo unilaterale del concessionario, che disciplini modalità, caratteri e tempi della realizzazione dell'intervento e che attui, ove del caso, la cessione o la sottoposizione ad uso pubblico di aree o la loro monetizzazione, anche al fine di garantire la quantità minima di spazi pubblici occorrente in relazione all'intervento assentito.
- 2. Le convenzioni tra il comune ed il concessionario e il proprietario, di cui all'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e gli atti di obbligo unilaterali del concessionario e proprietario sostitutivi della convenzione, devono uniformarsi agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
  - a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
  - b) l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
  - c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
  - d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie



- per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
  - f) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per la esecuzione in danno del proprietario in caso di suo adempimento.
3. Nel caso di nuova localizzazione di insediamenti da trasferire e quando il nuovo uso delle aree e delle costruzioni dismesse sono conformi alle previsioni di piano, le operazioni suddette sono oggetto di apposito piano esecutivo o alternativamente di concessione accompagnati dalla convenzione, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:
- a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;
  - b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;
  - c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri Enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;
  - d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.



CAPO 2° - DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 5.2.1

Varianti al piano

1. Variazioni alle prescrizioni contenute nel presente piano sono acconsentibili previa procedura di variante allo Strumento Urbanistico Generale, con le disposizioni previste all'articolo 17 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni, ovvero della legge 3.1.1978 n. 1.
2. Le varianti al P.R.G.C. ai sensi della legge 3.1.1978 n. 1, seguono gli adempimenti procedurali e relativi atti di approvazione della variante medesima, di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.7.1989 n. 16/URE.

Art. 5.2.2

Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Il Comune provvederà dalla data di approvazione del piano ad adeguare il vigente Regolamento Edilizio alle presenti norme sopprimendo quanto risulti in contrasto o incompatibile e modificando ed integrando quanto risulti necessario.

Art. 5.2.3

Formazione dei Piani del colore e dell'arredo urbano

1. Il Comune provvederà alla formazione di Piani del colore e Piani dell'arredo urbano particolarmente riferiti alla porzione delimitata come nuclei antichi.
2. I Piani del colore prescriveranno, sulla base di idonee ricerche sul patrimonio edilizio esistente, gli elementi cromatici che devono caratterizzare le parti esterne degli edifici esistenti e di quelli che saranno edificati, le tecniche ed i materiali più idonei allo scopo di ottenere i risultati cromatici prescritti, nonché dei relativi accessori.
3. I Piani dell'arredo urbano prescriveranno, sulla base di idonee ricerche, i caratteri di cui devono essere dotati gli impianti visibili nel territorio comunale, nonché i singoli elementi ed oggetti che arredano le aree pubbliche e le loro vicinanze, quali recinzioni, pavimentazioni, panchine, centri luminosi, insegne e simili.

Art. 5.2.4

Richiamo a disposizioni di legge

1. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme, o in altri elaborati del piano, dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali e/o regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastate previsioni del P.R.G.C.