

**Variante n. 10 di revisione del P.R.G.I. “Biellese Orientale”
relativa al territorio del Comune di Brusnengo**

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1) Finalità delle norme	pag.	1
Art. 2) Elaborati della Variante n. 10 al P.R.G.I. relativa al territorio del Comune di Brusnengo	pag.	1
Art. 3) Ambito di applicazione ed arco temporale di validità della normativa di piano	pag.	2
Art. 4) Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag.	2
Art. 5) Tutela generale dell'ambiente	pag.	3

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 6) Indici, parametri urbanistici ed edilizi, definizioni	pag.	5
Art. 7) Opere di urbanizzazione	pag.	10
Art. 8) Vincoli territoriali e fasce di rispetto	pag.	10

**TITOLO II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 10 AL P.R.G.I.
RELATIVAMENTE AL TERRITORIO DEL COMUNE DI BRUSNENGO**

CAPO I - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 9) Modalità di attuazione del Piano	pag.	12
Art. 10) Programma pluriennale di attuazione	pag.	12
Art. 11) Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag.	12
Art. 12) Intervento Edilizio diretto	pag.	13
Art. 13) Concessione o autorizzazione dell'intervento edilizio diretto	pag.	13

Art. 13bis) Permesso di costruire	pag.	13
Art. 13 ter) Denuncia di inizio attività	pag.	14
Art. 14) Utilizzazione degli indici	pag.	15
Art. 15) Trascrizioni in mappa	pag.	15
Art. 16) Agibilità delle costruzioni	pag.	15
Art. 17) Interventi soggetti ad autorizzazione	pag.	16

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 18) Tipi di intervento previsti dal piano e loro definizione.	pag.	17
--	------	----

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 19) Divisione in aree a carattere urbanistico.	pag.	26
---	------	----

CAPO I - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE COMUNALE

Art. 20) Aree per servizi di interesse generale comunale.	pag.	27
Art. 21) Aree di interesse paesistico, ambientale, archeologico e documentario	pag.	29
Art. 22) Aree per la viabilità.	pag.	30
Art. 23) Aree per impianti e servizi tecnologici.	pag.	33
Art. 24) Aree per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo.	pag.	33
Art. 24bis) Impianti di teleradiocomunicazioni	pag.	33

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 25) Nuclei residenziali di vecchio impianto.	pag.	35
Art. 26) Aree di contenimento.	pag.	37
Art. 27) Aree di completamento.	pag.	39
Art. 28) Aree di nuovo impianto.	pag.	40
Art. 28bis) Aree a verde privato con vincolo di inedificabilità	pag.	41

CAPO III - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 29) Aree impianti produttivi esistenti da confermare	pag.	42
---	------	----

Art. 30) Aree impianti produttivi da rilocalizzare e con impianti produttivi in zona impropria	pag.	43
Art. 31) Aree di riordino di impianti produttivi di livello comunale	pag.	44
Art. 32) Aree di nuovo impianto artigianale e rilocalizzazione industriale a livello comunale	pag.	45

CAPO IV - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI

Art. 33) Aree per attività commerciali e direzionali esistenti.	pag.	46
Art. 33bis) Aree per attività commerciali e direzionali di nuovo impianto.	pag.	47
Art. 34) Aree per attività ricettive e per lo svago.	pag.	48

CAPO V - AREE PER LE ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 35) Divisione del territorio agricolo e norme generali.	pag.	50
Art. 36) Insediamenti agricoli in zone improprie.	pag.	53
Art. 37) Aree a risaia.	pag.	53
Art. 38) Aree seminate in asciutta.	pag.	54
Art. 39) Aree ad incolto produttivo.	pag.	55
Art. 40) Aree boscate.	pag.	55
Art. 41) Aree interessate da vegetazione riparia.	pag.	56
Art. 42) Aree e colture specializzate.	pag.	56
Art. 43) Aree di cava in concessione e di deposito dei materiali estratti inerti.	pag.	56

TITOLO IV - VINCOLI

Art. 44) Vincoli ambientali	pag.	57
Art. 45) Vincoli idrogeologici	pag.	57
Art. 46) Vincoli legali	pag.	58
Art. 47) Vincolo militare	pag.	61
Art. 47bis) Vincolo di inquinamento acustico - Legge 26.10.1995 n. 447	pag.	61

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 48) Costruzioni preesistenti	pag.	63
-----------------------------------	------	----

Art. 49) Decadenza di norme in contrasto	pag.	63
Art. 50) Deroghe alla normativa per le opere pubbliche e di interesse pubblico	pag.	63
Art. 51) Misure di salvaguardia	pag.	63
Art. 52) Elenco degli elaborati richiesti peromississ..... i <i>“Permessi di costruire”</i> e le <i>“Denunce di inizio attività”</i>	pag.	63

ALLEGATO N. 1

MODALITA' DI INTERVENTO ED ELENCO DEI MATERIALI, DELLE FORME, DEGLI ELEMENTI E TECNOLOGIE COSTRUTTIVE DA UTILIZZARE NELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE, DI RESTAURO, DI RISTRUTTURAZIONE SUGLI EDIFICI DI CARATTERE MONUMENTALE E SU QUELLI DOTATI DI ELEVATO E DISCRETO PREGIO, COMPRESI ENTRO I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE O ISOLATI

pag. 65

ALLEGATO N. 2

ELENCO DELLE CUBATURE COSTRUIBILI NELLE AREE DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO

pag. 68

ALLEGATO N. 3

PIANO DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G.I. AL D.TO L.VO 114/1998 ED ALLA L.R. 28/1999 IN MATERIA DI SVILUPPO ED INCENTIVAZIONE DEL COMMERCIO IN PIEMONTE - NORME DI ATTUAZIONE AD INTEGRAZIONE DELLE N.T.A. DI P.R.G.I.

pag. 70

Nota Tecnica:

Le diciture in colorazione rossa sono le modificazioni intervenute alle N.T.A., rispetto alle vigenti, in sede di adozione del Progetto Definitivo di Variante di Revisione n. 10 al P.R.G.I.

Le diciture in nera corsivo sottolineato sono le modificazioni intervenute alle N.T.A. in sede di accoglimento delle Osservazioni al Progetto Definitivo di Variante di Revisione n. 10 al P.R.G.I. formulate dalla Regione Piemonte

**Variante n. 10 di revisione del P.R.G.I. “Biellese Orientale”
relativa al territorio del Comune di Brusnengo**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I – ASPETTI GENERALI DEL P.R.G.I.**

Art. 1) Finalità delle norme

Nello spirito della L.R. Piemonte n. 56 del 05.12.1977 sulla tutela ed uso del suolo e successive modificazioni ed integrazioni le presenti norme di attuazione, che integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di Piano, si propongono di salvaguardare e di valorizzare il patrimonio naturale, i beni ambientali e culturali, la piena e razionale utilizzazione delle risorse esistenti e potenziali, la crescita ordinata degli insediamenti, in un corretto ed equilibrato rapporto con le infrastrutture ed i servizi pubblici

Art. 2) Elaborati della Variante n. 10 al P.R.G.I. relativa al territorio del Comune di Brusnengo

Con riferimento all'art. 14 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. sono elementi costitutivi della Variante i seguenti elaborati::

..... omississ

- **Studio geologico-tecnico in adeguamento al P.A.I. condiviso in data 11.06.2003 Prot. 3244/10**
- **Relazione illustrativa**
- **Relazione di cui alla L.R. 14.12.1998 n. 40**
- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **Elaborati di progetto:**
 - **Tavola P2**
Destinazione d'uso del suolo - Scala 1:10.000
 - **Tavole P4/1/2/3/4/5/6**
Sviluppi della variante al P.R.G.I. relativi al territorio comunale - Scala 1:2000
 - **Tavole P4/1a/2a/3a**
Individuazione aree di Uso Pubblico e residenziali di completamento e di nuovo impianto - Scala 1:2000
 - **Tavole P5/1/2**
Specificazione degli interventi urbanistici-edilizi all'interno dei nuclei residenziali di vecchio impianto - Scala 1:1000
 - **Tavole P6/1/2/3/4/5/6**
Sviluppi della variante al P.R.G.I. relativi al territorio comunale con Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Scala 1:2000
- **Elenco dei beni soggetti all'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio**

Art. 3) Ambito di applicazione ed arco temporale di validità della normativa di piano

..... omississ.....

Ai sensi delle seguenti norme:

- Legge 17.08.1942 n. 1150 “Legge Urbanistica” e succ. mod. ed int.;
- Legge 28.01.1977 n. 10 “Norme per la edificabilità dei suoli” e succ. mod. ed int.;
- D.P.R. 06.06.2001 n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” (Testo A) e succ. mod. ed int.
- L.R. 05.12.1977 n. 56 “Tutela ed uso del suolo” e succ. mod. ed int.

la disciplina urbanistico-edilizia della Variante n. 10 al P.R.G.I. si applica al solo territorio del Comune di Brusnengo

Ai sensi del primo comma dell'art. 17 e del terzultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. le previsioni insediative della presente Variante n. 10 sono riferite ad un arco temporale di dieci anni calcolato dalla data del Progetto Preliminare.

Art. 4) Trasformazione urbanistica ed edilizia

Tutti gli interventi sul suolo, sulle costruzioni e manufatti esistenti, le innovazioni e trasformazioni dei siti, l'utilizzazione delle risorse naturali in genere, ad eccezione delle attività e operazioni di coltura agricola e degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente, costituiscono modifiche dell'ambiente che travalicano l'ambito delle decisioni personali, e necessitano di un indirizzo e di un controllo da parte del Comune che, nel pubblico interesse, garantisce la validità funzionale e sociale dell'utilizzazione del territorio. Pertanto ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica dei siti in genere del territorio comunale prevista dalla presente variante al P.R.G.I., partecipa agli oneri ad essa relativa e l'esecuzione delle opere è subordinata al “*Permesso di costruire*” rilasciato dal Dirigente o Responsabile del Servizio del Comune nel quale l'opera è localizzata, o al deposito della “*Denuncia di inizio attività*” presso il competente ufficio comunale di pertinenza.

Nel caso si intervento localizzato in aree omogenee interessante la linea di delimitazione tra Comuni, il “*Permesso di costruire*” fa capo al Dirigente o Responsabile del Servizio del Comune nel quale è localizzata la parte preponderante dell'intervento, previo benestare del Dirigente o Responsabile del Servizio dell'altro Comune.

Nel caso di “*Denuncia di inizio attività*” il deposito dovrà avvenire presso il Comune nel quale è localizzata la parte preponderante dell’opera. Contestualmente si dovrà dare comunicazione di avvenuto deposito all’altro Comune interessato.

Art. 5) Tutela generale dell’ambiente

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

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

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

In particolare:

- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera, al di fuori del rimboscamento, del ripristino della vegetazione e di eventuali recinzioni.
- Nelle aree agricole esterne agli abitati è vietato, di norma, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento, ad alterazione di corsi d’acqua e di sentieri.
- Tutte le tracce della presenza e dell’operosità dell’uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.
- E’ vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami e scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.
- Oltre a quanto specificatamente espresso negli articoli 25 e 26 delle presenti norme, tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell’uomo e della sua cultura in coerenza formale con l’ambiente e di valore tradizionale, storico, documentario e che sono espresse nelle tecniche costruttive, nei materiali, negli elementi di arredo urbano, nell’impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso cui fossero interessati da interventi sia di modifica che di manutenzione. Compete al Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia, imporre ai privati l’obbligo della tutela.

Considerata inoltre la rilevanza del territorio da un punto di vista geologico la "RELAZIONE" con i relativi elaborati e prescrizioni costituenti "GLI ELABORATI GEOLOGICO-TECNICI" ...omissis.... condivisi con parere 3244/10 in data 11.06.2003, fanno parte integrante delle norme di piano e costituiscono carattere di prescrizione a cui occorre rifarsi in sede di esame delle pratiche edilizie.

CAPO II – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 6) Indici, parametri urbanistici ed edilizi, definizioni

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione in genere è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti come segue:

- **St = superficie territoriale** (mq) è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- **Sf = superficie fondiaria** (mq) è l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- **It = indice di densità edilizia territoriale** (mc/mq) è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].
- **If = indice di densità edilizia fondiaria** (mc/mq) è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].
- **Umi = unità minima di intervento** (mq) è la porzione minima di area o di fabbricato esistente da assoggettare ad interventi di attuazione del piano. L'Umi verrà definita di volta in volta in sede di esame della pratiche edilizie e sarà relazionata all'incidenza dell'intervento nell'ambiente.
- **Sul = superficie utile lorda della costruzione** (mq) è la superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

- **Sun = superficie utile netta della costruzione (mq)** è la superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

- **Sc = superficie coperta della costruzione (mq)** è la superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

- **Ut = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)** è l'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

- **Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)** è l'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

- **Rc = rapporto di copertura (%)** è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

- **Hf = altezza dei fronti della costruzione (mt):**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
 2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
 3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
 4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
 5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
 6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
 7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- E' previsto un riporto massimo di ml. 1,20 rispetto il terreno esistente per la sistemazione del terreno sul perimetro del fabbricato.

- **H = altezza della costruzione (mt)** è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13
- **V = volume della costruzione (mc):**
 1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
 2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
 3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
- **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds):**
 1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
 2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
 3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Definizioni:

- **Destinazione d'uso degli edifici:**
 - è quella indicata nella richiesta di "Permesso di costruire" e nei relativi atti tecnici, o negli elaborati allegati alla "Denuncia di inizio attività";

- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare a suo tempo rilasciate;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di P.R.G.I (AT5 - Uso del patrimonio edilizio esistente - di cui al P.R.G.I. approvato con deliberazione della G.R. n. 11-10571 del 13.01.1987);
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione dei criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile;
- **Edifici esistenti costituenti volume:**
 - quelle costruzioni chiuse su almeno 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; il volume è quello del solido emergente escluso il volume del tetto. Tale definizione è da applicarsi nei soli casi di demolizione con ricostruzione.
- **Unità immobiliare:**
 - è la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, etc.).
- **Abitante insediabile:**
 - per "abitante insediabile" si intende gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab. = 1 vano utile, ed attribuendo mediamente ad ogni vano 100 mc. di volume.
- **Locale abitabile:**
 - nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione Istat 1981) con superficie utile di calpestio non inferiore a mq. 9,00.
- **Locale interrato:**
 - è tale il locale che risulta interrato per almeno un mezzo della sua altezza misurata dal piano pavimento all'intradosso del solaio di copertura e che abbia l'estradosso dello stesso e non oltre ml. 1,50 dal piano del terreno sistemato.
- **Locale totalmente interrato:**
 - è tale il locale a cui l'estradosso del solaio si trova a quota del terreno esistente ed è ricoperto da 30 cm. di terreno vegetale o da pavimentazione.
- **Pertinenze:**

- si definiscono tali le opere costituenti servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo nell'uso all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Opere interne:**
 - si definiscono tali le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il P.R.G.I.; che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle 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 nei "nuclei residenziali di vecchio impianto", rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.

Art. 7) Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate nell'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int. Sono considerate opere di urbanizzazione anche quelle necessarie ad allacciare un'area ai pubblici servizi.

Art. 8) Vincoli territoriali e fasce di rispetto

Con riferimento agli artt. 13-27-29 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. la variante al P.R.G.I. relativa al territorio di Brusnengo individua le seguenti fasce di rispetto:

- a - Rispetto della viabilità veicolare;
- b - Rispetto delle aree cimiteriali;
- c - Rispetto dei corsi d'acqua;
- d - Rispetto degli impianti industriali nocivi, delle opere di presa di acquedotti, delle pubbliche discariche, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, di elettrodotto, di gasdotto e di aree militari.

Con riferimento agli artt. 13-24-30 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., la variante al P.R.G.I. relativa al territorio di Brusnengo individua le seguenti aree da sottoporre a vincolo:

- 1 - Aree da salvaguardare per il loro pregio ambientale;
- 2 - Aree soggette a vincolo geologico differenziato in base al grado di edificabilità.

Il Piano individua inoltre le aree a vincolo militare.

Il Titolo IV delle presenti norme precisa per ogni tipo di vincolo le specifiche e particolari possibilità di intervento.

TITOLO II

ATTUAZIONE DELLA **VARIANTE N. 10** AL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE RELATIVAMENTE AL TERRITORIO DI BRUSNENGO

CAPO I - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 9) Modalità di attuazione del Piano

Il Piano si attua per mezzo del "*Permesso di Costruire*" così come definito al Capo II del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int. o dalla "*Denuncia di inizio attività*" così come definita al Capo III del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.omississ.....

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

Si intende attività edilizia libera quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Art. 10) Programma pluriennale di attuazione

Annullato

Art. 11) Strumenti Urbanistici Esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano nelle porzioni di territorio indicate dalle planimetrie di Piano nonché a quelle porzioni di territorio per la cui edificabilità le presenti norme richiedono lo strumento esecutivo; essi richiedono una progettazione di dettaglio intermedia fra Piano Regolatore ed il Progetto diretto, e possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Sono essenzialmente:

1. *Piano Particolareggiato (P.P.)*: di cui agli art.li 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e succ. mod. ed int. e all'art. 27 della Legge 02.10.1971 n. 865
2. *Piano per l'Edilizia economico Popolare (P.E.E.P.)*: di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. ed int.
3. *Piano di Recupero (P.di R.)*: di cui alla Legge 05.10.1978 n. 457
4. *Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.)*
5. *Piani tecnici di opere e attrezzature di iniziativa pubblica* di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
6. *Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi sopra richiamati sono normati, oltreché dalle Leggi Nazionali sopra citate, anche dagli art.li da n. 38 a n. 47 compresi della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Art. 12) Intervento Edilizio diretto

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

Nelle zone ove è prescritto il ricorso allo S.U.E., solo ad approvazione avvenuta dello stesso si potrà applicare l'intervento edilizio diretto.

Ogni intervento edilizio diretto, secondo le tipologie previste dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int., è subordinato al rilascio, da parte del Dirigente o Responsabile del Competente Ufficio Comunale, del "Permesso di costruire", ovvero al deposito presso il competente Ufficio Comunale o Sportello Unico Intercomunale della "Denuncia di Inizio Attività" nei modi e termini previsti dallo stesso D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Art. 13) Concessione o autorizzazione dell'intervento edilizio diretto

Annullato

Art. 13bis) Permesso di costruire

Il proprietario o l'avente titolo deve richiedere al Dirigente o Responsabile del Competente Ufficio Comunale il "Permesso di costruire" per l'esecuzione di tutte le attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale ed elencate nell'art. 10 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Il Comune deve tenere in libera visione il registro delle domande e dei "Permessi di costruire" rilasciati.

Le domande di "Permesso a costruire" debbono essere corredate di un adeguato numero di copie di documentazione grafica del progetto completo dell'intervento e di documentazione fotografica dello stesso, quando trattasi di azioni da compiersi all'interno dei concentrici urbani di antica formazione o in tutti quei casi in cui il Responsabile del Servizio lo richieda.

Possono richiedere il "Permesso a costruire" i proprietari dell'immobile o coloro i quali dimostrino di averne valido titolo che consenta loro l'uso del bene in relazione a quanto richiesto.

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

Le domande di "Permesso di costruire" relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1934 n 1265, nonché quelle previste

dagli art.li 54 55 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., devono essere preventivamente sottoposte all'U.S.L. competente per territorio affinché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della Legge 23.12.1978 n. 833 entro un termine di 90 giorni dalla presentazione.

Il parere dell'U.S.L. sostituisce ad ogni effetto il nulla osta di cui all'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1934 n. 1265, e si ritiene vincolante.

La convenzione o l'atto d'impegno unilaterale di cui agli art.li 25 e 49 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. debbono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari.

Per quanto attiene alle caratteristiche ed alla validità del "*Permesso di costruire*" si fa riferimento a quanto prescritto dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Art. 13 ter) Denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile o l'avente titolo deve presentare trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al Competente Ufficio Comunale, o allo Sportello Unico, la "*Denuncia di inizio attività*" per l'esecuzione di tutte le attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale ed elencate nell'art. 22 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Il Comune deve tenere in libera visione il registro delle "*Denunce di inizio attività*" depositate.

Le "*Denunce di inizio attività*" regolarmente depositate debbono essere corredate da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

In ogni caso la "*Denuncia di inizio attività*" dovrà essere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 23 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Possono depositare la "*Denuncia di inizio attività*" i proprietari dell'immobile o coloro i quali dimostrino di averne valido titolo che consenta loro l'uso del bene in relazione a quanto indicato nella denuncia depositata.

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

Il deposito di "*Denunce di inizio attività*" relative ad interventi su insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1934 n 1265, nonché quelle previste dagli art.li 54 55 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., devono essere preventivamente sottoposte all'U.S.L. competente per territorio affinché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della Legge 23.12.1978 n. 833 entro un termine di 90 giorni dalla presentazione.

Il parere dell'U.S.L. sostituisce ad ogni effetto il nulla osta di cui all'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1934 n. 1265, e si ritiene vincolante.

La convenzione o l'atto d'impegno unilaterale di cui agli art.li 25 e 49 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. debbono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari.

Per quanto attiene alle caratteristiche ed alla validità della "*Denuncia di inizio attività*" si fa riferimento a quanto prescritto dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Art. 14) Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di densità edilizia corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri "*Permessi di costruire*" e depositi di "*Denuncia di inizio attività*" per l'edificazione sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Non è ammesso il trasferimento dei volumi edificabili e di superfici utili tra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree della stessa zona ma non contermini ad eccezione delle zone agricole come definite al capo V e di quanto riportato agli art.li 26 e 27 per le zone di contenimento e completamento.

Art. 15) Trascrizioni in mappa

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

Pertanto ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del "*Permesso di costruire*" o allegato alla "*Denuncia di inizio attività*" dovrà essere corredato di una planimetria nella scala di mappa, che riproduca il profilo planimetrico del nuovo edificio ed i confini dell'area di pertinenza asservita.

Art. 16) Agibilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifiche e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza la preventiva autorizzazione del Dirigente o del Responsabile del competente ufficio comunale, secondo i disposti di cui al Titolo III Capo I nonché dell'art. 115 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

.....omissis.....

Il rilascio del Certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Il certificato di agibilità viene rilasciato secondo le disposizioni di cui all'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Il certificato di agibilità deve essere revocato quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge ed in particolare in caso di mutamento di destinazione d'uso non autorizzato con il "*Permesso di costruire*" o comunicato con il deposito della "*Denuncia di inizio attività*"

Art. 17) Interventi soggetti ad autorizzazione

Annullato

CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 18) Tipi di intervento previsti dal piano e loro definizione.

I tipi di intervento previsti dal piano sono quelli qui di seguito elencati:

a) INTERVENTI CONSERVATIVI

- 1 - *Manutenzione ordinaria;*
- 2 - *Manutenzione straordinaria;*
- 3 - *Restauro e risanamento conservativo;*
- 4 - *Restauro statico e architettonico rigoroso.*

b) INTERVENTI MODIFICATIVI, SOSTITUTIVI E DI NUOVO IMPIANTO

- 5 - *Ristrutturazione edilizia;*
- 5' - *Ampliamento di costruzioni esistenti*
- 6 - *Demolizione con ricostruzione;*
- 7 - *Demolizione senza ricostruzione;*
- 8 - *Nuove costruzioni – Nuovi fabbricati accessori;*
- 9 - *Ristrutturazione urbanistica*
- 10 - *Recinzioni e muri di contenimento.*
- 11 - *Interventi sempre ammissibili riguardanti edifici in contrasto con le previsioni del P.R.G.*

Tali interventi sono qui di seguito definiti con riferimento **omississ**..... alla Circolare della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984 al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int., nonché alle Leggi Regionali e Nazionali in materia.

1) **Manutenzione ordinaria.**

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria,**omississ**..... da assogettare ad "*Attività edilizia libera*" così come individuati dall'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int. sono:

- la riparazione ed il rifacimento di elementi interni agli edifici, quali pavimentazioni, intonaci, tinteggiature, rivestimenti ed infissi;
- la riparazione e la sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento;
- la sostituzione di canne fumarie con relative opere murarie, ad eccezione dei comignoli di vecchia fattura all'interno dei nuclei di antica formazione che vanno conservati nella loro integrità;
- la riparazione di recinzioni, di cancellate e di ringhiere balconi;
- la riparazione di manti di copertura dei tetti, non comportanti la sostituzione dei materiali originali;
- la riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali ed elementi costruttivi similari;

- la sostituzione, con altri aventi caratteristiche analoghe a quelli della tradizione costruttiva locale, di infissi esterni, grondaie e pluviali; per questi ultimi è vietato all'interno dei nuclei di antica formazione l'uso di materiale plastico in vista, e la posa dei discendenti secondo direzioni non coincidenti con la verticale.
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe, ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano in aree esterne al centro edificato.

2) Manutenzione straordinaria.

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria, comprendono in particolare:

- il ripristino e la sostituzione di elementi esterni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, davanzali, ecc. con materiali e tecniche d'uso coerenti con la tradizione costruttiva locale;
- la demolizione e la costruzione di strutture verticali non portanti e di tavolati e il consolidamento di quelle portanti;
- la sostituzione di porzioni di solai, scale e balconi, con elementi costruttivi diversi da quelli originali, senza dar luogo a spostamenti e a modifiche delle altezze interne dei locali e dei dislivelli tra i piani;
- il rifacimento dei tetti, senza modifica delle forme, delle caratteristiche estetiche e tecnologiche del manto di copertura e dell'intradosso dello sporto di gronda;
- la formazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari all'interno delle abitazioni che ne sono prive o necessitano di un adeguamento;
- l'installazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

3) Restauro e risanamento conservativo.

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono in particolare:

- tutti gli interventi già compresi nella manutenzione straordinaria, quando cumulativamente concorrono ad assicurare e a migliorare la funzionalità dell'organismo edilizio;
- le opere di consolidamento statico, riguardanti una pluralità di elementi strutturali, verticali e orizzontali, compresi interi solai;
- l'inserimento degli elementi funzionali (scale e ascensori) e di impianti igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, con i relativi volumi tecnici, senza modificazione del profilo planialtimetrico originario;
- la chiusura di loggiati e travate con serramenti a vetro con telai a scomparsa e senza inserimenti di materiali e tipi edilizi estranei alla tradizione costruttiva locale e comunque tali da mantenere integra la visione del loggiato o della travata;
- la rilevanti modifiche distributive interne richieste per esigenze d'uso.

4) *Restauro statico e architettonico rigoroso.*

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

5) *Ristrutturazione edilizia.*

Si intendono quegli interventi rivolti a modificare sotto l'aspetto distributivo, funzionale e strutturale uno o più organismi edilizi, salvaguardandone gli aspetti formali in coerenza con l'ambiente, senza alterare, di norma, i volumi esistenti, la conservazione delle parti decorative di facciata e la conformazione delle coperture originarie.

La ristrutturazione permette l'aggregazione di unità tipologiche adiacenti, l'utilizzazione, conforme alla destinazione d'uso ammessa, di loggiati aperti, locali accessori e rustici, soffitte e sottotetti, nel rispetto delle altezze minime di legge per i diversi locali e purché ciò non comporti alterazione del profilo planimetrico originario e del volume esistente oltre i limiti assentiti per i diversi tipi di interventi.

È ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativiomississ..... secondo quanto previsto dalla L. R. 06.08.1998 n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" e succ. mod. ed int. e dalla Circolare del P.G.R. 25.01.1999 n. 1/PET

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

Gli interventi di ristrutturazione dovranno comunque rispettare gli indici, le distanze e le prescrizioni previste per le diverse zone nel Titolo III.

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

Nella cartografia di piano per gli edifici appartenenti ai vecchi nuclei, sono definiti due tipi di interventi di ristrutturazione.

- **RISTRUTTURAZIONE TIPO A**

Trattasi di ristrutturazione nella quale non sono ammesse modifiche al volume esistente se non **per**:

- piccole variazioni nelle falde dei tetti necessarie per eliminare compluvi;
- inserimento nei tetti di abbaini di tipo e dimensione tradizionale nella misura strettamente necessaria per un razionale uso dell'immobile;
- chiusura di loggiati aperti strutturalmente compresi nel volume del fabbricato con serramenti a scomparsa posti a filo interno delle murature

L'aumento di S.U. conseguenti alle fattibilità sopra espresse non potrà superare il 15% della S.U. esistente con un minimo di mq. 20.

- **RISTRUTTURAZIONE TIPO B**

Sono possibili tutti gli interventi previsti nella ristrutturazione di tipo A con la possibilità di aumentare la S.U. e di conseguenza la volumetria operando i seguenti ulteriori interventi:

- recupero dei loggiati delimitati almeno su un lato da murature con chiusura delle altre parti perimetrali anche in muratura. Negli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione i loggiati dovranno avere almeno il lato principale chiuso con vetri a scomparsa;
- spostamento di imposta degli orizzontamenti e realizzazione di nuovi orizzontamenti con il mantenimento, per gli edifici siti nel centro storico, degli orizzontamenti in facciata delle balconate e dei loggiati;
- innalzamento del tetto con adeguamento della pendenza delle falde a quella dei tetti vicini sino ad un massimo di cm 100 in gronda e con il limite del tetto vicino più alto e nel solo caso che ciò sia finalizzato al recupero anche parziale del sottotetto ai fini abitativi;
- piccoli aumenti volumetrici strettamente necessari per l'adeguamento igienico funzionale dell'abitazione interessanti ambiti delimitati su tre lati da costruzioni esistenti con profondità e pareti frontestanti a distanza inferiore a m 3,00.

L'aumento di S.U. ammesso non potrà superare il 25% della S.U. esistente.

5') Ampliamento.

Si considerano tali gli interventi che prevedono un aumento volumetrico e di S.U. attraverso la sopraelevazione eccedente i limiti previsti nella ristrutturazione di tipo B o la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica integrato alla costruzione esistente e occupanti spazi liberi da costruzioni eccedenti quanto ammesso per la ristrutturazione di tipo B.

Il limite di ampliamento ammesso nelle aree non residenziali è quello definito nel Titolo III delle presenti norme per ogni zona.

Il limite di ampliamento ammesso per le aree residenziali o assimilabili per adeguamento delle stesse alle esigenze abitative non potrà eccedere il 20% della S.U. residenziale esistente con un minimo di mq 25.

L'ampliamento potrà essere concesso una sola volta a partire dalla data di adozione del primo P.R.G..

Nell'ampliamento dovranno essere rispettati gli indici urbanistici e le prescrizioni per tali interventi previsti in ogni zona.

L'ampliamento ammissibile non può essere calcolato sui volumi rustici per i quali si chiede o è stato ottenuto il recupero ai fini abitativi e ciò a far data dall'adozione del primo P.R.G..

Nel caso di intervento combinato di ristrutturazione tipo B e ampliamento in edifici residenziali la S.U. di ampliamento totale non potrà superare il 25% della S.U. esistente e di questa non più del 20% potrà essere realizzata con aumenti planimetrici e altimetrici propri dell'ampliamento.

6) Demolizioni con ricostruzione.

Trattasi di interventi rivolti alla demolizione della costruzione esistente il cui volume va determinato secondo quanto fissato all'art. 6 punto 15 e alla ricostruzione, al massimo del volume demolito nel rispetto dei parametri, distanze e prescrizioni previste al Titolo III per le diverse zone. L'intervento di ricostruzione dovrà armonizzarsi con l'ambiente circostante e, nel caso di ricostruzione verso spazi pubblici, dovrà essere mantenuto il filo di fabbricazione esistente salvo facoltà del Sindaco, per comprovate esigenze di interesse pubblico, di imporre nuovi fili di fabbricazione che potrebbero anche ridurre le possibilità di ricostruzione dell'intero volume demolito.

.....omississ.....

7) Demolizione senza ricostruzione.

Si intendono gli interventi volti all'abbattimento integrale o parziale di edifici o manufatti esistenti, in emergenza dal suolo o interrati, la conseguente eliminazione di ogni materiale residuo e la sistemazione del lotto secondo prescrizioni che saranno fornite di volta in volta **dal Dirigente o dal Responsabile del**

competente Ufficio Tecnico Comunale, ma comunque mirate al rispetto dei caratteri ambientali e all'omogeneizzazione con i siti liberi contigui.

In ogni caso la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture deturpanti organismi edilizi pregevoli, è condizione inderogabile per il **rilascio del permesso di costruire o per la presentazione di D.I.A. per** gli interventi di cui ai punti 3-4-5-5' e 6 del presente articolo, relative ad unità catastali che le includono.

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

8) Nuova costruzione – Nuovi fabbricati accessori.

Si intendono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate o parzialmente edificate o risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti.

Tali interventi, da realizzare mediante strumenti urbanistici esecutivi o con intervento edilizio diretto, devono rispettare, per quanto attiene le tipologie, le destinazioni e i parametri edilizi, la normativa specifica per area omogenea.

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

- *che nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti ed armonizzanti al contesto esistente;*
- *che le costruzioni interrato siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm 35 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso.*

Le tipologie ammesse sono:

- ***tipo a) autorimesse***
- ***tipo b) depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali o ricoveri per animali domestici e da cortile o tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata o serre familiari.***

I parametri da rispettare sono i seguenti:

- *Rc = rapporto massimo di copertura: $Rc \leq 40\% Sf$*
- *H = altezza massima: $H \leq m 3,00$ con $m 3,50$ al colmo della copertura (l'altezza massima al confine non può superare l'altezza di $m 3,00$)*
- *Dc = distanza minima dai confini: $Dc = m 0,00$ nel caso di pareti cieche; $Dc \geq m 3,00$ negli altri casi*
- *Df = distanza da altri fabbricati: $Df: m 0,00$ oppure $Df \geq m 6,00$*
- *Ds = distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico (vedi articolo n. 22)*
- *Pendenza massima delle coperture: 40%*

Per le costruzioni a confine o in aderenza e in mancanza di preesistenti edifici a confine dovrà essere trascritto a favore del Comune l'accordo tra privati come definito all'art. 6 punto 12. Dovrà comunque essere assicurata la distanza minima tra i fabbricati.

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici uni o bifamiliari sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), né superficie utile (SU), ma solo superficie coperta (Sc) sino al limite massimo di:**omississ**

- mq 25,00 di superficie utile per unità immobiliare per costruzione di laboratori familiari, depositi di attrezzi, ricovero di animali da cortile, tettoie aperte, e simili
- mq 20,00 di superficie utile per unità immobiliare per autorimesse

Le eccedenze vengono conteggiate sia come Superficie Utile che come Volume

.....**omississ**

I pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

9) Ristrutturazione urbanistica.

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

10) Recinzioni e muri di sostegno terra.

a) Recinzioni

Sono effettuabili,**omississ**..... con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A., recinzioni su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di cui all'articolo 8, salvo deroghe specifiche delle autorità preposte allo stesso.**omississ**.....

Nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti in ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima da m 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti) o adeguate alle presenti norme.

Nel territorio destinato alle attività produttive e terziarie le recinzioni non potranno superare l'altezza di m 2,50; potranno essere costituite da cordolo continuo per un'emergenza massima di m 0,60, con barriera a cancellata o rete; è consentita la pannellatura cieca unicamente su confine tra privati e ad una distanza di m 6,00 da spazi.

Nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di m **Omississ** **2,20**; potranno essere costituite da cordolo continuo per un'emergenza massima di m 0,60 e la

barriera superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata metallica di semplice fattura a giorno e dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale. **Solo ed esclusivamente fra proprietà private è ammessa la realizzazione di recinzioni con muro pieno di altezza massima di mt 2.20 da realizzarsi con manufatti completamente ciechi in muratura intonacata o di tipo facciavista, solo se in pietra o mista laterizio e pietra, secondo la tradizione locale.**

Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti presenti); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

Gli arretramenti minimi delle recinzioni rispetto alla mezzzeria stradale sono illustrati nel prospetto di cui al successivo art. 22, intendendosi che comunque la recinzione deve rispettare l'arretramento di m 1,00 dal ciglio stradale, mentre il cancello di accesso veicolante dovrà essere arretrato di almeno m 4,50 dal ciglio stradale, salvo impedimenti inderogabili.

Nei nuclei di antica formazione e nei centri storici, in presenza di significativi allineamenti preesistenti, l'accesso veicolare potrà essere praticato sul filo di detti allineamenti ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

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

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri in pietra con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri non più alti di m 2,00 e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno.

Nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno a monte dell'altezza media superiore a m 3,00, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla sommità del muro, del tipo a giorno, con un'altezza massima di m 1,20.

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

b) Muri di sostegno terre

I muri di sostegno in pietrame a secco esistenti sul territorio comunale dovranno essere conservati; è ammessa la loro demolizione con ricostruzione nonché la loro integrazione con uso degli stessi materiali in faccia-vista e il mantenimento dell'aspetto a secco degli stessi.

La costruzione di nuovi muri di contenimento è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:

- a) se finalizzati a sistemazione dei terreni agricoli;*
- b) se finalizzate a sistemazioni idrogeologiche o di strade;*
- c) per limitare sistemazioni conseguenti alla realizzazione di orti, giardini, parchi.*

Nei casi a) e b) la richiesta deve essere accompagnata da una relazione tecnica redatta da agronomo o geologo che attesti l'inderogabile necessità dell'opera nonché le caratteristiche tecniche e le misure da adottare per ridurre l'impatto ambientale.

Nel caso c) i muri non potranno avere altezza superiore a m 1,50 se posti a confine e m 2,50 se all'interno della proprietà purché ad una distanza dal confine o da altri muri pari all'altezza del muro stesso e per un'altezza di riporto di terra massima di cm 80.

Nell'esecuzione dovrà essere impiegata pietra se il muro si inserisce in un contesto con prevalenti muri esistenti in pietra, calcestruzzo gettato in opera o prefabbricato o calcestruzzo ad elementi per le restanti parti.

Per i muri in calcestruzzo aventi altezza superiore a m 1,50 è fatto obbligo di proteggerli a valle con una siepe verde.

11) Interventi sempre ammissibili riguardanti edifici in contrasto con le previsioni di P.R.G..

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai punti 1) e 2), sono sempre ammissibili, anche se riguardano edifici in contrasto con le previsioni del P.R.G., previa stipulazione di atto di impegno unilaterale da cui risulti che, in caso di esproprio, ai fini della determinazione dell'indennità non si terrà conto dell'incremento di valore che potrà derivare all'immobile dalle opere stesse.

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 19) Divisione in aree a carattere urbanistico.

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

Le indicazioni cartografiche che stabiliscono l'uso del territorio, gli interventi ammissibili, i vincoli, sono contenute negli elaborati della serie "P".

Le aree urbanistiche sono così suddivise:

1) Aree pubbliche e di interesse generale

- a) *Aree per servizi di interesse generale comunale (Art. 20);*
- b) *Aree di interesse paesistico, ambientale, archeologico e documentario (Art. 21);*
- c) *Aree per la viabilità (Art. 22);*
- d) *Aree per impianti e servizi tecnologici (Art. 23);*
- e) *Aree per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (Art. 24);*
- f) *Impianti di Teleradiocomunicazioni (Art. 24bis)*

2) Aree per insediamenti a prevalenza residenziale

- a) *Nuclei residenziali di vecchio impianto (Art. 25);*
- b) *Aree di contenimento (Art. 26);*
- c) *Aree di completamento (Art. 27);*
- d) *Aree di nuovo impianto (Art. 28)*
- e) *Aree a verde privato con vincolo di inedificabilità (art. 28bis);;*

3) Aree per destinazioni prevalentemente produttive

- a) *Aree per impianti produttivi esistenti da confermare (Art. 29);*
- b) *Aree per impianti produttivi da rilocalizzare e per impianti improduttivi in zona impropria (Art. 30);*
- c) *Aree di riordino per impianti produttivi da attrezzare (Art. 31);*
- d) *Nuove aree artigianali e rilocalizzazione industriale a livello comunale (Art. 32);*

4) Aree per insediamenti terziari (Art. 33-33bis-34)

5) Aree per le attività agricole (Art. 35-36-37-38-39-40-41-42-43).

CAPO I – AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE COMUNALE

Art. 20) Aree per servizi di interesse generale comunale.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP) nel rispetto degli standard minimi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/1977, sono evidenziate negli elaborati del Piano, ad eccezione di quelle per le quali il reperimento viene prescritto attraverso la presente normativa.

Nelle aree SP, possono anche essere realizzate, da parte di privati od enti ed associazioni di interesse pubblico, attrezzature pubbliche o di uso pubblico, del tipo indicato negli elaborati di Piano, mediante la stipula di apposita convenzione con il Comune, che contempra le modalità di realizzazione delle opere e la loro eventuale cessione al Comune stesso.

Le destinazioni specifiche per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale previste dal Piano sono le seguenti:

a) *per gli insediamenti residenziali*

- *aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;*
- *aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle eventuali apposite leggi.*

Per entrambe le aree vanno rispettati i seguenti indici:

- **Uf = 3,50 mc/mq. per le aree per istruzione**
- **Uf = 2 mc/mq. per le aree per attrezzature di interesse comune**
- La superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza;
- l'altezza dei fabbricati non superiore a m 10,50;
- la distanza dai confini pari al doppio dell'altezza del fabbricato in progetto, con un minimo di m 5,00.

Nelle aree ricadenti nei nuclei residenziali di vecchio impianto è ammessa per le distanze l'applicazione del Codice Civile con l'osservanza di un'altezza massima pari alla media delle altezze massime degli edifici contigui.

- *aree a giardini e parchi gioco, per attrezzature sportive e servizi annessi, per le quali le prescrizioni tipologiche e/o funzionali sono disciplinate da eventuali apposite leggi.*

Per la realizzazione di attrezzature ricreative di uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, si prescrivono i seguenti parametri:

- $I_f = 1.00$ mc/mq
- Altezza massima di m 7,50
- Distanza dai confini pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m 5,00.

Solo nel caso in cui l'altezza di un fabbricato adibito a servizi (spogliatoi, ecc.) non sia superiore a m 3,00 gli stessi potranno essere edificati ad una distanza dai confini di m 3,00;

- *aree per parcheggi destinate alla predisposizione di posti auto in superficie od alla formazione di autorimesse collettive; per queste ultime si applica la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune;*

b) per gli insediamenti produttivi

- *la dotazione di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;*
- *per gli insediamenti esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche non dovrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria complessive asservita all'insediamento, così come calcolata per la verifica del rapporto massimo di copertura stabilito dalle presenti norme;*
- *le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici, di cui ai due punti precedenti, potranno essere reperite anche in spazi adiacenti all'area di intervento ed anche nell'ambito degli spazi appositamente vincolati a tal fine dal piano, (... omissis ...), purché questi non si trovino ad una distanza superiore di m 200, e sempre che tali ambiti non siano vincolati a servizi pubblici la cui destinazione è quella di standard residenziale;*
- *la destinazione specifica dell'area è stabilita dal Comune tra quelle indicate nell'art. 21, primo comma, punto 2) della L.R. n. 56/1977; le modalità e le garanzie per l'eventuale realizzazione diretta, da parte del concessionario, delle attrezzature previste, sono contenute in apposite convenzioni, alla stipula delle quali è subordinato il rilascio **del permesso di costruire o la presentazione di D.I.A.** La realizzazione diretta delle attrezzature previste comporta, per il concessionario, lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 10 della Legge n. 10/1977;*
- *quanto sopra esposto non si applica nelle aree eventualmente soggette e piano esecutivo, per le quali valgono le norme specifiche del piano esecutivo, sempre che siano rispettati gli standard minimi previsti*

dal citato art. 21 della L.R. n. 56/1977 che dovranno essere recepiti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo;

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali

- la dotazione di aree per attrezzature a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà in ogni caso essere inferiore al 100% delle superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti nel rispetto di quanto previsto al secondo comma e successivi dell'art. 21 della L.R. 56/77;
- nel caso di interventi di completamento di insediamenti esistenti si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'intero insediamento;
- le aree occorrenti alla dotazione minima di spazi pubblici o di uso pubblico, di cui ai punti precedenti, potranno essere reperite di massima nell'ambito di aree vincolate per standard urbanistici, purché entro il raggio di m 200 o all'interno della stessa area;
- le destinazioni specifiche delle aree, ove il piano non fornisca specifiche prescrizioni, sono sempre decise dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21, secondo comma, punto 3, della L.R. n. 56/1977.
- *quanto sopra esposto non si applica nelle aree soggette a piano esecutivo, per le quali valgono le norme specifiche del piano esecutivo, sempre che siano rispettati gli standard minimi previsti dal citato art. 21 della L.R. n. 56/1977 che dovranno essere recepiti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo;*
- *Per gli insediamenti commerciali valgono in ogni caso le disposizioni contenute nelle N.T.A. allegate al Piano di Adeguamento del P.R.G. al D.Lgs 114/98 e L.R. 28/1999 così come approvato dal C.C. con deliberazione n. 36 del 01.09.2003*

Art. 21) Aree di interesse paesistico, ambientale, archeologico e documentario

Comprendono porzioni di territorio di valore naturalistico, archeologico, documentario e scientifico, le cui peculiarità formali e risorse ambientali vanno tutelate da qualsiasi intervento di trasformazione e modificazione, nell'intento di farne strumenti di sviluppo delle economie locali.

In tali siti è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto ed infrastruttura, (*... omissis ...*), il prelievo di qualsiasi materiale, che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico, l'esportazione ed il danneggiamento di alberature e fiori, la piantumazione di alberature atipiche.

Sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento igienico senza incremento volumetrico di eventuali cascinali ed edifici ricadenti nell'area senza alterazione dei tipo costruttivi +preesistenti e l'utilizzazione agricola della zona. Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003

Le delimitazioni territoriali e le norme specifiche definite dalla L.R. n. 24/1985 e dal **Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al D. Lgs. n. 490 del 29.10.1999**, L. 431/1985 e relativo D.M. 01.08.1985, nonché tutte le successive modificazioni ed integrazioni alle presenti norme, prevalgono sulla presente normativa e sulle indicazioni cartografiche del presente Piano.

Art. 22) Aree per la viabilità.

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

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

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

Le nuove strade ad uso pubblico a servizio di nuove costruzioni o di costruzioni esistenti da ristrutturare non potranno avere carreggiata inferiore ai m 6 e, se a fondo cieco, non potranno avere lunghezza superiore a m 200 e dovranno terminare con giratoria di almeno m 20 di diametro.

Il piano individua la classificazione delle strade ai sensi dell'art. 2 del D.L. n. 285/92 ... **omississ.... e succ. mod. ed int**

1. *Strada extraurbana principale (tipo B D.L. 285/92): strada extraurbana per elevate frequenze di traffico e scorrimento veloce, con carreggiate indipendenti separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, dotate di accessi selezionati ed attrezzati e di apposite aree per la sosta provviste di corsie di decelerazione e di accelerazione (superstrada statale).*
2. *Strada extraurbana secondaria (tipo C D.L. 285/92): strada extraurbana di collegamento, a scorrimento veloce ad un'unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia e banchine (statale o provinciale).*
3. *Strada locale urbana ed extraurbana (tipo F D.L. 285/92): strada urbana ed extraurbana (provinciale, solo se urbana, o comunale) classificabile:*
 - F1) *Strada di distribuzione urbana primaria;*
 - F2) *Strada di distribuzione urbana secondaria esterna al territorio urbano;*
 - F3) *Strada urbana o extraurbana in collina o in montagna di distribuzione capillare*

F4) Strada interpoderale o strada per la quale in sede di piano di settore per la viabilità o di strumento urbanistico esecutivo si prevede l'utilizzo a senso unico permanente alternato.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per la recinzioni e per l'edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria di piano individua le strade extraurbane di tipo B, C; tutte le altre si intendono appartenenti alla classificazione di strada tipo F.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi variazioni in sede di progetto esecutivo purché contenute nelle relative fasce di rispetto, senza che tali variazioni comportino variante di piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

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

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta **di permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A.** per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento. In tali aree sono vietati i depositi di materiali e l'esecuzione di manufatti stabili.

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E FASCE DI RISPETTO

(D.L. 30/04/1992 n. 285, D.P.R. 16/12/1992 n. 495)

Classificazione	Larghezza della carreggiata	N° delle corsie	Larghezza della banchina del marciapiede	Allineamento in arretramento dal ciglio stradale									
				A.C.R. ₁		A.C.R. ₂		A.C. ₁ I.P.	A.E. ₁ I.T.	A.C. ₂ I.P.	A.E. ₂ I.T.	A.A.	
				E	R	E	R	E	R	E	R	E	R
B	14.50	4	1.50	20.00	6.00	-	-	20.00	6.00	-	-	40.00	7.50
C	7.50	2	1.50	10.00	6.00	-	-	10.00	6.00	-	-	30.00	7.50
F1	7.00	2	1.25	5.00	3.00	5.00	3.00	6.00	3.00	6.00	3.00	20.00	5.50
F2	6.00	2	1.00	5.00	3.00	5.00	3.00	5.00	3.00	5.00	3.00	20.00	5.00
F3	5.50	2	0.75	5.00	3.00	5.00	3.00	5.00	3.00	5.00	3.00	20.00	3.50
F4	3.00	1	0.50	6.00*	3.50*	6.00*	3.50*	6.00*	3.50*	-	-	10.00*	3.50*

(* Distanze dall'asse stradale e non dal ciglio)

Nota: le lettere in codice sono le seguenti:

A.C.R.₁ = aree di contenimento residenziale (risultanti dallo stato di fatto) fuori dal centro abitato in aree edificabili (art. 1 del D.P.R. n. 147/93)

A.C.R.₂ = aree di contenimento residenziale (risultanti dallo stato di fatto) all'interno del centro abitato

A.C.₁ = aree di completamento fuori dal centro abitato in aree edificabili (art. 1 del D.P.R. n. 147/93)

A.E.₁ = aree di nuovo impianto fuori dal centro abitato in aree edificabili (art. 1 del D.P.R. n. 147/93)

A.C.₂ = aree di completamento all'interno del centro abitato

A.E.₂ = aree di nuovo impianto all'interno del centro abitato

I.P. = impianti produttivi

I.T. = impianti terziari

A.A. = aree agricole

E = arretramenti per l'edificazione

R = arretramenti per la recinzione

Art. 23) Aree per impianti e servizi tecnologici.

In tali aree, destinate alle installazioni di impianti al servizio dell'intero territorio, il P.R.G.I. si attua per intervento diretto.

Possono essere collocate centrali e cabine elettriche e telefoniche, depuratori per fognature, depositi e stazioni per autobus, impianti e manufatti per l'erogazione dell'acqua e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi e simili.

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

- $U_f \leq 0,5 \text{ mq/mq}$
- $D_c \text{ e } D_s \geq 5,00 \text{ m}$

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere c, e, g, s, v, della Legge Regionale 56/77 possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Art. 24) Aree per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo.

Trattasi di porzioni di territorio nelle quali sono presenti e previste attrezzature private di uso collettivo, quali pensionati, istituti di istruzione privati e altre forme di convivenza o di servizio, sede associazioni, strutture per il tempo libero.

Sugli edifici esistenti nelle suddette porzioni di territorio indicate nelle tavole di piano sono ammesse, con intervento diretto, le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia, riuso di eventuali edifici rurali esistenti, nuove costruzioni compatibili con le strutture esistenti e le funzioni da esse svolte, il tutto nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art. 20/c e di quelli qui sotto riportati:

- $I_f = \text{indice di densità fondiario max} \leq 2 \text{ mc/mq}$
- $R_c = \text{rapporto di copertura massimo} \leq 30\% \text{ di } S_f$
- $H = \text{Altezza massima} \leq m 10,50 \text{ salvo maggiori altezze preesistenti}$
- $D_c = \text{distanza minima dai confini} \geq m 5,00$
- $D_f = \text{distanza fabbricati} \geq m 10,00$
- $D_s = \text{distanza minima dai cigli stradali: vedasi tab. art. 22}$
- *Sono fatti salvi gli interventi per il recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. 29.04.2003 n. 9*

Art. 24bis) Impianti di teleradiocomunicazioni

Valgono i disposti di cui alla Legge Regionale n. 19 in data 03/08/2004 e s.m. ed i., con specifico riguardo alle competenze dei Comuni così come definite dall'art. 7 della stessa L.R. n. 19/2004

E' fatta facoltà della C.I.E.C. di prescrivere l'utilizzo di particolari accorgimenti (tinteggiature, schermature, modifiche strutturali) al fine di ridurre quanto più possibile l'impatto ambientale dei manufatti

(n.d.r. - Articolo inserito con la Variante parziale n. 03 approvata dal C.C. con deliberazione n. 02 del 05.03.1999, così come modificato dalla Variante parziale n. 04 approvata dal C.C. con deliberazione n. 29 del 28.06.2000)

CAPO II – AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 25) Nuclei residenziali di vecchio impianto.

Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivanti dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche alterate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio e una vasta documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

Entro i nuclei residenziali di vecchio impianto, il piano, ai sensi dell'art. 12 e 24 della Legge Regionale n. 56/77 individua e delimita porzioni di aree, nuclei o complessi isolati, con caratteri di omogeneità di maggior valore storico, documentario e ambientale, le cui identità fisiche e formali – testimonianza irripetibile di tecnologie e tipi costruttivi tradizionali – vanno maggiormente salvaguardate e valorizzate.

Sia all'interno dei nuclei residenziali di vecchio impianto, che entro i centri storici, sono consentite per gli edifici esistenti le destinazioni residenziale; commerciale; direzionale; rurale, accessoria alla residenza (non produttivo); ricettiva; ricreativa; compatibile con la residenza, artigianale di servizio, purché non sia molesta e nociva.

Sono altresì soggette a tutela le aree libere di pertinenza ambientale e funzionale, da considerarsi inscindibili dagli edifici stessi.

Per gli edifici esistenti, sono ammesse esclusivamente le categorie di intervento indicate per ogni edificio nelle tavole "P5" e definite al precedente art. 18 con le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo. **Sono altresì individuati alcuni edifici per i quali è possibile l'intervento di ampliamento con esclusione di incremento della superficie coperta, quindi, unicamente mediante opere edilizie volte al cambio di destinazione d'uso.**

Sono fatte salve le norme di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int., della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003 e della L.R. 06.08.1998 n. 21 e succ. mod. ed int.

Per le operazioni di cui ai punti 2-3-4-5-5' e 6 dell'art. 18 il richiedente**omississ**..... il **"Permesso di costruire"** o il depositante della **"Denuncia di inizio attività"**, dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata con relazione sui materiali esterni che si intendono usare sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, con indicazione dei materiali, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso.

Per gli edifici che non presentano condizioni di decoro di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati.

Per tutte le operazioni edilizie ammesse è fatto obbligo utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelle della tradizione locale evitando quelle forme non coerenti ai caratteri dell'ambiente.

Sono ammesse le modifiche di destinazione d'uso ed il riuso ai fini residenziali di costruzioni rustiche e accessorie con le operazioni di cui ai punti 1-2-3-4-5 contenute nell'art. 18 e precisate per ogni edificio nelle tavole "P5".

Non sono ammessi ampliamenti su aree libere da costruzioni ad esclusione di ricavo di parcheggi totalmente interrati a servizio della residenza e dei piccoli ampliamenti ammessi negli edifici per i quali è prevista la ristrutturazione di tipo B o l'ampliamento.

I tipi di intervento elencati e cartograficamente rappresentati nelle tavole "P5" non escludono la possibilità di operazioni di livello inferiore a quello consentito: in altri termini ogni intervento prescritto è sempre il massimo e ammette sempre quelli compresi in elenco con numerazione ad esso inferiore.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi e impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.

In particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi e tipi costruttivi:

- stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati in aperture esterne; vetrine datate;
- affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura delle aperture esterne, anche se presenti solo in traccia e alterate dagli agenti atmosferici;
- volti e sottopassi stradali;
- loggiati ad arco ed architravi che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;
- tetti con manto di copertura in coppi;
- comignoli dei tetti di antica fattura;
- tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari (trottatoi) in pietra delle stalle;
- tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.

Tutti gli interventi ammessi in tali aree o nuclei, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo, devono comportare anche la sistemazione degli spazi di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con recupero prioritario delle superfici a parcheggio privato nella misura di mq 25 per alloggio.

Le aree per il soddisfacimento degli standards urbanistici, solo ed esclusivamente nel caso in cui l'immobile oggetto di richiesta di trasformazione non sia dotato di sufficienti sedime pertinenziali, o ne sia completamente sprovvisto, possono essere monetizzate, in tutto o in parte, ai costi di valore di mercato delle aree stesse e di realizzazione delle urbanizzazioni.

Il rilascioomississ..... del "Permesso di costruire" ovvero la validità della "Denuncia di inizio attività" per le operazioni di cui ai punti 2-3-4-5-5' e 6 dell'art. 18 delle presenti norme, è subordinato all'eliminazione di quegli elementi aggiuntivi degradanti, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.

Per le modificazioni dello stato di fatto e fermi restando i diritti acquisiti delle situazioni esistenti per gli interventi di ristrutturazione tipo A e B e per quelli di ampliamento (art. 18 N.A.) occorre il rispetto delle seguenti norme:

- per pareti non finestrate, distanza dal confine: valgono le norme del Codice Civile;(*)
- per pareti finestrate, distanza dal confine: valgono le norme del Codice Civile (*)
- per pareti finestrate o non, la distanza da pareti finestrate di altri edifici preesistenti: verrà calcolata secondo i disposti di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, con un minimo inderogabile di mt 5.00 (*)

(n.d.r. (*) norme modificate con la Variante parziale n. 04 approvata dal C.C. con deliberazione n. 29 del 28.06.2000)

Si precisa che per parete finestrata si intende una parete nella quale esistono finestre di locali di abitazione.

L'ampliamento planimetrico è possibile solo se il rapporto di copertura è inferiore allo 0,50.

Sulle aree libere non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 26) Aree di contenimento.

Trattasi di aree ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare. In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo le operazioni di cui ai punti 1-2-3-4-5-5'-6 e 7 dell'art. 18 con la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza.

Sono fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int., della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003 e della L.R. 06.08.1998 n. 21 e succ. mod. ed int.

Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione come definito al punto 6 dell'art. 18 purché il nuovo edificato sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi-urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati.

I bassi fabbricati possono essere **costruiti** su particelle **di proprietà, purché poste in aree di contenimento ed a condizione che il manufatto sorga nel raggio di 30 mt dal** fabbricato principale.

Gli interventi **ammessi**, esclusi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, .. **omissis...**, **la ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione**, devono sottostare ai seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- - $I_f \leq 2 \text{ mc/mq}$
- - $R_c \leq 40\%$
- - $H \leq 10,50$
- - $D_f \geq 10,00 \text{ o } 0,00 \text{ nel caso di edifici preesistenti al confine}$
- - $D_c \geq 5,00 \text{ o } 0,00 \text{ nel caso di edifici preesistenti al confine}$
- - D_s *vale quanto fissato in cartografia e nell'art. 22.*
- *Per i bassi fabbricati accessori vale quanto fissato dall'art. 18.*

Ad esclusione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, tutti gli altri debbono prevedere una superficie a parcheggio o autorimessa nella misura minima di mq 1.00 ogni mq 10.00 di costruzione e di 1.00 mq/mq per le destinazioni commerciali e direzionali.

I piani seminterrati possono essere costruiti a confine.

Per tipologia costruttiva, materiali usati, caratteristiche di finitura, le nuove strutture dovranno armonizzarsi con l'edificio principale e con le costruzioni limitrofe di migliore qualità formale.

Per gli impianti esistenti artigianali di servizio e di deposito collegati alle funzioni residenziali e con queste compatibili, è ammesso un incremento planimetrico "una tantum" del 20% nel rispetto degli indici e parametri sopra riportati.

Per le recinzioni, gli accessi carrai ed i muri di contenimento vale quanto riportato negli art. 18 e 22 delle presenti norme, **nonché quanto specificatamente disposto dal Regolamento Edilizio Comunale**

Art. 27) Aree di completamento.

Trattasi in prevalenza di siti totalmente o parzialmente infrastrutturati sui quali sarà possibile agire con intervento edilizio diretto, ad esclusione di quelle parti, indicate in cartografia, per le quali è previsto lo Strumento Urbanistico Esecutivo.

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso delle zone di contenimento.

In tali aree gli edifici dotati di valore architettonico ambientale dovranno essere salvaguardati mentre i rimanenti edifici possono essere demoliti o ristrutturati.

Sono fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.'03 n 9 e succ. mod. ed int., della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003 e della L.R. 06.08.1998 n. 21 e succ. mod. ed int.

..... **Omississ**

In piano si distinguono aree di completamento per le quali sulle planimetrie in scala 1:2000 per ogni intervento è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

1. il numero indicativo dei locali abitabili (o stanze) calcolato sulla base di 100.00 mc/stanza
2. il volume massimo (V) ammesso, così come definito dall'art. 6 delle presenti norme.

In ogni caso il volume massimo assentito per ciascuna area potrà essere raggiunto a condizione che vengano rispettati i parametri edilizi-urbanistici di seguito esposti:

I parametri edilizi-urbanistici :

- $I_f \leq 1.00 \text{ mc/mq}$
- $R_c \leq 30\%$
- $H \leq 9,50 \text{ mt}$
- $D_f \geq 10.00 \text{ ml}$
- $D_c \geq 5.00 \text{ ml}$
- *Ds vale quanto fissato in cartografia e nell'art. 22.*

..... **Omississ**

I volumi conseguenti ai vari interventi ammessi sono stati riportati, **oltre che sulla Planimetria in scala 1:2000**, nell'allegato 2 alle presenti norme.

Per i bassi fabbricati accessori vale quanto fissato all'art. 18.

Per le aree da sottoporre a PEC, l'indice fondiario va applicato deducendo dall'area posta in cartografia, una superficie pari a 7 mq/ab. Insediabile da destinare a parcheggio pubblico e viabilità.

I piani interrati possono essere costruiti a confine.

Dovranno essere previste aree a parcheggio nella misura di 1.00 mq / 10.00 mc per le residenze e di 1.00 mq/mq per le destinazioni commerciali e direzionali.

Per le recinzioni, gli accessi e i muri di contenimento valgono le norme degli art. 18 e 22 **nonché quanto specificatamente previsto dal Regolamento Edilizio Comunale**

Art. 28) Aree di nuovo impianto.

Trattasi di aree libere parzialmente infrastrutturate, contigue ad aree residenziali esistenti. In tali aree sono consentite le destinazioni previste dell'area di contenimento.

Il piano si attua esclusivamente con Strumenti Urbanistici Esecutivi **anche su porzioni di aree omogenee così come individuate nella cartografia di Piano in scala 1:2000**

Nelle planimetrie di piano in scala 1:2000 per ogni intervento è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

1. il numero indicativo dei locali abitabili (o stanze) calcolato sulla base di 100.00 mc/stanza
2. il volume massimo (V) ammesso, così come definito dall'art. 6 delle presenti norme.

In ogni caso il volume massimo assentito per ciascuna area potrà essere raggiunto a condizione che vengano rispettati i parametri edilizi-urbanistici di seguito esposti

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- - *If* ≤ 1.00 mc/mq
- - *Rc* ≤ 30%
- - *H* ≤ 13,50 m
- - *Dc* ≥ 6,00 m
- - *Df* ≥ 12,00 m
- - *Ds* vale quanto fissato in cartografia e nell'art. 22.
- Per i bassi fabbricati accessori vale quanto fissato nell'art. 18.

L'indice fondiario va applicato deducendo dall'area posta in cartografia una superficie pari a 7 mq/ab. Insediabile da destinare a parcheggio pubblico e viabilità.

I piani interrati possono essere costruiti a confine.

Dovranno essere previste aree a parcheggio nella misura di 1.00 mq / 10.00 mc di costruzione per le residenze e di 1.00 mq/mq per le destinazioni commerciali e direzionali.

Per le recinzioni, gli accessi e i muri di contenimento valgono le norme degli art. 18 e 22 **nonché quanto specificatamente previsto dal Regolamento Edilizio Comunale**

Qualora gli standard urbanistici, anche con riferimento alla C.I.R.T. di nuovo inserimento in P.E.C., siano soddisfatti a livello generale con le aree specificatamente individuate dal P.R.G.I., o qualora valutazioni generali nel pubblico interesse individuino come non praticabile e/o gestibile, il reperimento di aree pubbliche all'interno del P.E.C., il Comune ha facoltà di procedere alla monetizzazione della parte delle aree a standard eccedente l'intera quota a destinazione a parcheggio, pari a 2,50 mq/ab, ed una quota di verde pubblico pari a 5,00 mq/ab. La monetizzazione dovrà avvenire ai costi di valore di mercato delle aree stesse e di realizzazione delle urbanizzazioni.

Art. 28bis) Aree a verde privato con vincolo di inedificabilità

Nelle presenti aree, riservate a future individuazioni urbanistiche compatibili con la loro ubicazione all'interno del tessuto edificato esistente, non è consentito alcun intervento edilizio.

(n.d.r. - Articolo inserito con la Variante parziale n. 03 approvata dal C.C. con deliberazione n. 02 del 05.03.1999)

Articolo stralciato D.G.R. 14-3809 del 18.10.2006

CAPO III – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 29) Aree impianti produttivi esistenti da confermare

Trattasi di aree industriali o artigianali esistenti poste all'interno o all'esterno dei Centri Urbani, che si confermano nella loro attuale situazione.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) *impianti industriali, artigianali;*
- b) *servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali, artigianali e commerciali;*
- c) *depositi e magazzini;*
- d) *due abitazioni per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 300.00, per una superficie utile massima totale (Su) di mq 250.00, ad uso del custode e del titolare dell'azienda, purché collocate in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste quali scarichi, fumi e rumori;*
- e) *sono consentite inoltre attività commerciali purché di completamento alle attività produttive e limitate nella misura del 30% della S.U. del produttivo purché quest'ultima abbia una S.U. minima di 100.00 mq*
La superficie massima commerciale consentita per ogni attività produttiva è di mq 300.00

In tali aree il P.R.G.I. si attua per intervento diretto. Sono consentite le seguenti operazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento ed ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) *rapporto di copertura (Rc) \leq 66% della superficie fondiaria*
- b) *indice di utilizzazione fondiaria (Uf) \leq 2.00 mq/mq*
- c) *distanza dai confini (Dc): ogni fabbricato dovrà di norma essere isolato ed avere un distacco dai confini uguale almeno alla massima altezza del fabbricato e, comunque, non inferiore a mt 6.00 salvo preesistenze contrarie che comunque non possono essere peggiorate;*
- d) *distanza dalle strade (ds): il distacco minimo dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli delle strade veicolari dovrà essere quella prevista all'art. 22*
- e) *distanza tra i fabbricati (Df) \geq ml 12.00 se tra proprietà diverse; 6.00 ml se dello stesso proprietario. Nel caso di edifici esistenti alla data di approvazione della presente Variante, posti a confine, è ammessa la costruzione in aderenza. (*);*

(n.d.r. - Paragrafo e) modificato con la Variante parziale n. 04 approvata dal C.C. con deliberazione n. 29 del 28.06.2000)

Ogni azienda che intende compiere operazioni di ristrutturazione edilizia, completamento ed ampliamento, dovrà provvedere alla dotazione di aree per servizi (verde, parcheggio) come specificato all'art. 20. **Qualora gli standard urbanistici, con riferimento alla Superficie Fondiaria complessiva, siano soddisfatti a livello generale con le aree specificatamente individuate dal P.R.G.I., o qualora valutazioni generali nel pubblico interesse individuino come non praticabile e/o gestibile, il reperimento di aree pubbliche all'interno dell'area asservita all'insediamento, il Comune ha facoltà di procedere alla monetizzazione di tutte, o parte, delle aree a standard, ai costi di valore di mercato delle aree stesse e di realizzazione delle urbanizzazioni.**

Per gli edifici residenziali esistenti ubicati in zona impropria, il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio, consentendo le operazioni di cui ai punti 1,2,3,4,5,5' (quest'ultimo é consentito esclusivamente per adeguamento tecnico-igienico-funzionale e comunque non potrà essere superiore a 25 mq di superficie utile lorda) dell'art. 18 con la modificazione della destinazione d'uso dei fabbricati compatibili con le destinazioni previste

I bassi fabbricati possono essere eseguiti su particelle di proprietà, purché poste in area per impianti produttivi esistenti da confermare ed a condizione che il manufatto sorga nel raggio di trenta metri dal fabbricato principale

Art. 30) Aree impianti produttivi da rilocalizzare e con impianti produttivi in zona impropria

Trattasi di aree con presenza di stabilimenti industriali o artigianali obsoleti o inattivi la cui ubicazione è in contrasto con i caratteri urbanistici dell'intorno.

Le modalità della rilocalizzazione ed il conseguente riuso ad altra destinazione degli immobili dismessi deve avvenire nei modi previsti dall'art. 53 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

In attesa della rilocalizzazione, sugli edifici esistenti sono consentite unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In mancanza di rilocalizzazione per dismissione di attività produttiva è ammesso il recupero dei volumi esistenti con le stesse norme valide per le zone di contenimento.

Gli impianti produttivi esistenti alla data di adeguamento del P.R.G.I. e posti in zona impropria devono essere rilocalizzati in aree di riordino

Art. 31) Aree di riordino di impianti produttivi di livello comunale

Trattasi di aree industriali o artigianali, in parte attrezzate, che per ubicazione, dimensione e caratteristiche del sito, si presentano, previa un'azione di riordino e di organizzazione dell'intera area, ad ospitare nuovi insediamenti prevalentemente artigianali.

Per le destinazioni d'uso proprie, valgono le indicazioni di cui al precedente art. 29 oltre ad essere ammesse le attrezzature tecnologiche comunali e di altri Enti

Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti e nuove costruzioni sino ad un massimo di 1.000,00 mq di Su **(da concedersi una sola volta, o con interventi parziali e successivi la cui sommatoria non potrà in nessun caso eccedere la dimensione precedentemente esposta)** nel rispetto dei parametri di cui all'art. 29, salvo che per il rapporto di copertura stabilito nel 50% della superficie fondiaria.

Tutti gli altri interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo da estendersi all'intera area o a comparti significativi della stessa.

Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di **Permesso di Costruire o la presentazione di D.I.A.** relative alla realizzazione dei nuovi impianti industriali che prevedono più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000,00 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Gli standards urbanistici sono quelli indicati all'art. 20 **Qualora gli standard urbanistici, con riferimento alla Superficie Fondiaria complessiva, siano soddisfatti a livello generale con le aree specificatamente individuate dal P.R.G.I., o qualora valutazioni generali nel pubblico interesse individuino come non praticabile e/o gestibile, il reperimento di aree pubbliche all'interno del P.E.C. o dell'area asservita all'insediamento, il Comune ha facoltà di procedere alla monetizzazione** della parte delle aree a standard eccedente l'intera quota a destinazione a parcheggio, pari a 2,50 mq/ab, ed una quota di verde pubblico pari a 5,00 mq/ab. La monetizzazione dovrà avvenire ai costi di valore di mercato delle aree stesse e di realizzazione delle urbanizzazioni.

Per gli edifici residenziali esistenti ubicati in zona impropria, il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio, consentendo le operazioni di cui ai punti 1,2,3,4,5,5' (quest'ultimo é consentito esclusivamente per adeguamento tecnico-igienico-funzionale e comunque non potrà essere superiore a 25 mq di superficie utile lorda) dell'art. 18 con la modificazione della destinazione d'uso dei fabbricati compatibili con le destinazioni previste

I bassi fabbricati possono essere eseguiti su particelle di proprietà, purché poste in area di riordino per impianti produttivi di livello comunale ed a condizione che il manufatto sorga nel raggio di trenta metri dal fabbricato principale

Art. 32) Aree di nuovo impianto artigianale e rilocalizzazione industriale a livello comunale

Trattasi di aree libere, poste in prossimità di aree industriali, nelle quali è possibile la realizzazione di insediamenti artigianali nonché la rilocalizzazione di industrie a livello comunale.

Su dette aree sono consentite le destinazioni di zone delle aree di riordino (art. 31); gli interventi sono subordinati alla formazione di piani esecutivi ad eccezione di quelle aree, individuate in cartografia, sulle quali per dimensioni e opere di urbanizzazione esistenti è possibile un intervento diretto.

Valgono per queste aree le norme di cui all'art. 31 relative alle aree di riordino.

Gli standards urbanistici sono quelli indicati dall'art. 20 **Qualora gli standard urbanistici, con riferimento alla Superficie Fondiaria complessiva, siano soddisfatti a livello generale con le aree specificatamente individuate dal P.R.G.I., o qualora valutazioni generali nel pubblico interesse individuino come non praticabile e/o gestibile, il reperimento di aree pubbliche all'interno del P.E.C. o dell'area asservita all'insediamento, il Comune ha facoltà di procedere alla monetizzazione della parte delle aree a standard eccedente l'intera quota a destinazione a parcheggio, pari a 2,50 mq/ab, ed una quota di verde pubblico pari a 5,00 mq/ab. La monetizzazione dovrà avvenire ai costi di valore di mercato delle aree stesse e di realizzazione delle urbanizzazioni.**

Nelle aree da assoggettarsi a P.E.C. si potrà procedere per sub-comparti omogenei così come individuati dalla Cartografia di P.R.G.I. in scala 1:2000

CAPO IV – AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI

Art. 33) Aree per attività commerciali e direzionali esistenti.

Trattasi di porzioni di territorio comunale sulle quali sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nella cartografia del P.R.G.I.; non sono comprese le attività inserite in edifici o aree a destinazione prevalente diversa. In tal caso la normativa di applicazione sarà quella inerente a tale destinazione prevalente.

Sono considerate destinazioni proprie le attività commerciali, le esposizioni, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, etc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, le attrezzature ricettive e alberghiere.

Sono considerate destinazioni ammesse le residenze esistenti e le attività produttive non nocive e moleste collegate all'attività commerciale.

Sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso e quanto previsto dalla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003

Parametri:

- $I_f =$ Indice di densità fondiaria max ≤ 2 mc./mq.
- $R_c =$ Rapporto di copertura massimo $\leq 60\%$ di S_f
- $H =$ Altezza massima \leq ml. 10,50
- $D_c =$ Distanza minima dai confini \geq ml. 5,00 o 0,00 nel caso di edifici preesistenti al confine (*)
- $D_f =$ Distanza fabbricati \geq ml. 10,00
- $D_s =$ Distanza minima dai cigli stradali : vedasi tab. art.22
- Gli standards urbanistici sono quelli indicati all'art. 20.

- Per gli insediamenti commerciali le aree a parcheggio dovranno essere dimensionate in funzione di quanto disposto dall'art. 7 - Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio - delle N.T.A. allegate al Piano di Adeguamento del P.R.G. al D.Lgs 114/98 e L.R. 28/1999 così come approvato dal C.C. con deliberazione n. 36 del 01.09.2003

- (*) Per gli ampliamenti a confine, (solo per fabbricati già esistenti lungo la linea di confine) o per le costruzioni in aderenza, dovrà essere trascritto a favore del Comune l'accordo tra i privati come definito all'art. 6 punto 12. Dovrà comunque essere assicurata la distanza minima tra i fabbricati.

E' consentita un'abitazione per il custode o per il gestore dell'attività, di superficie utile non superiore 150 mq., purché l'unità locale abbia superficie utile di almeno mq. 400 destinata alle attività terziarie.

Per gli edifici residenziali esistenti ubicati in zona impropria, il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio, consentendo le operazioni di cui ai punti 1,2,3,4,5,5' (quest'ultimo é consentito esclusivamente per adeguamento tecnico-igienico-funzionale e comunque non potrà essere superiore a 25 mq di superficie utile lorda) dell'art. 18 con la modificazione della destinazione d'uso dei fabbricati compatibili con le destinazioni previste

I bassi fabbricati possono essere eseguiti su particelle di proprietà, purché poste in area per attività commerciali e direzionali esistenti ed a condizione che il manufatto sorga nel raggio di trenta metri dal fabbricato principale

Art. 33bis) Aree per attività commerciali e direzionali di nuovo impianto.

Trattasi di aree libere, poste in prossimità degli assi viari principale e delle aree industriali ed artigianali esistenti, nelle quali è possibile la realizzazione di insediamenti per attività commerciali e direzionali private.

Su dette aree sono consentite le destinazioni di zone delle aree di cui al precedente art. 33

Ogni intervento di attrezzature commerciali nuove deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento del P.R.G. al D.Lgs. 114/1998 ed alla L.R. 28/1999 in materia di sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" approvato dal C.C. con deliberazione n. 36 del 01.09.2003 le cui N.T.A. risultano costituire allegato alle presenti norme e ne formano parte integrante e sostanziale.

In ogni caso restano validi i disposti di cui alle norme di carattere Nazionale, Regionale e Provinciale in materia di insediamenti commerciali.

Quando non è espressamente previsto nella tavola di piano l'uso di strumento urbanistico esecutivo, è consentito l'intervento edilizio diretto per nuovo impianto fino a 800 mc, nel rispetto dei parametri di seguito riportati.

Tutti gli altri interventi, sempre nel rispetto dei parametri di seguito riportati, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo da estendersi all'intera area.

Parametri:

- $I_f =$ *Indice di densità fondiaria max* ≤ 2.00 mc./mq.
- $R_c =$ *Rapporto di copertura massimo* $\leq 60\%$ di S_f
- $H =$ *Altezza massima* \leq ml. 10,50
- $D_c =$ *Distanza minima dai confini* \geq ml. 5,00
- $D_f =$ *Distanza fabbricati* \geq ml. 10,00
- $D_s =$ *Distanza minima dai cigli stradali : vedasi tab. art.22*
- *Gli standards urbanistici sono quelli indicati all'art. 20.*
- *Per gli insediamenti commerciali le aree a parcheggio dovranno essere dimensionate in funzione di quanto disposto dall'art. 7 - Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio - delle N.T.A. allegate al Piano di Adeguamento del P.R.G. al D.Lgs 114/98 e L.R. 28/1999 così come approvato dal C.C. con deliberazione n. 36 del 01.09.2003*

E' consentita un'abitazione per il custode o per il gestore dell'attività, non superiore a 150 mq. di S.U., purché l'attività interessi un'area di almeno 2.000,00 mq fondiari

Art. 34) Aree per attività ricettive e per lo svago.

Trattasi di porzioni di territorio comunale sulle quali sono presenti o si prevedono attrezzature private per il campeggio, il tempo libero e lo sport.

Sono considerate destinazioni proprie tutte le costruzioni e le attrezzature strettamente connesse all'attività specifica, quali ristoranti, tavole calde, locali per servizi igienici e tecnologici, depositi di roulotte e case mobili, impianti per attività sportive, ricreative di hobbistica e culturali, sale da ballo e spettacolo.

Sono considerate destinazioni ammesse: le strutture ricettive di tipo alberghiero e collettivo in genere, l'eventuale abitazione del gestore degli impianti.

Per le abitazioni, una sola unità residenziale per il proprietario o il gestore di ogni attività nella misura massima di 150 mq. di S.U. e purché l'attività interessi un'area di almeno 2500 mq. fondiari.

Non sono ammesse le residenze private, singole o di tipo condominiale, permanenti o stagionali, che non siano quelle che eventualmente già insistono sull'area.

Quando non è espressamente previsto nella tavola di piano l'uso di strumento urbanistico esecutivo, è possibile attuare con concessione diretta interventi di ampliamento e nuovo impianto fino a 800 mc. Interventi di entità superiore richiedono necessariamente un piano esecutivo.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- a) *Rapporto di copertura (Rc) \leq 20%*
- b) *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) \leq 0,5 mq./mq.*
- c) *Altezza massima (H) \leq 10,50 ml.*
- d) *Distanza dai confini (Dc): pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 ml.*
- e) *Distanza minima dai cigli stradali vedi art. 22.*
- f) *Gli standards urbanistici sono quelli indicati nell'art. 20.*

Ogni struttura fissa, sotto il profilo compositivo e delle tecnologie costruttive, materiali e colori usati, dovrà risultare omogenea ed unitaria e inserirsi correttamente nell'ambiente naturale, nel rispetto dei caratteri edilizi tradizionali della zona.

Per le attività di campeggio, oltreché alla presente normativa si dovrà far riferimento alla Legge Regione Piemonte 21.08.1974 n. 54.

CAPO V - AREE PER LE ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 35) Divisione del territorio agricolo e norme generali.

Trattasi delle aree esterne ai concentrici urbani, alle aree per servizi pubblici e a quelle azionate con altra specifica destinazione, per le quali viene previsto un uso agricolo, inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale e idrogeologico.

In tali aree il piano si propone unitamente agli altri strumenti legislativi e di programmazione nazionali, regionali e**omississ** **provinciali**, per la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, per ogni altro intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli e per il miglioramento quantitativo e qualitativo della produzione agricola e forestale.

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

Tali aree, corrispondenti alle zone territoriali di tipo "E di cui all'art. 2 del D.M. 02.04.1968, sono così suddivise:

- a - Aree a risaia*
- b - Aree a seminativi in asciutta*
- c - Aree a incolto produttivo*
- d - Aree boscate*
- e - Aree a colture arboree specializzate*
- f - Aree interessate da vegetazione riparia*

Di norma nelle aree agricole non sono ammesse nuove costruzioni che non siano quelle destinate all'esecuzione di residenze rurali, attrezzature ed infrastrutture di servizio delle aziende agricole e forestali realizzate dagli aventi titolo, di cui al successivo 11° comma.

Tutti gli edifici di servizio per l'attività agricola ed utilizzati come tali alla data di adozione del piano, situati al di fuori del territorio agricolo sono da considerarsi impropri e pertanto normati ai sensi del successivo art. 36.

In tutti gli edifici agricoli esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti 1-2-3-4-5-5'-6 dell'art. 18 fermo restando per gli ampliamenti il rispetto degli indici urbanistici previsti nelle diverse aree.

Tutti gli edifici residenziali non facenti capo ad un'azienda agricola e tutti gli edifici commerciali, industriali ed artigianali non aventi connessione con la produzione agricola, utilizzati come tali o non più utilizzati e che alla data di adozione del P.R.G.I. ricadono all'interno del territorio agricolo come delimitato dal P.R.G.I.

stesso, sono da considerarsi impropri. Per tali edifici si fa riferimento alla normativa dell'art. 26 relativo alle aree di contenimento.

I bassi fabbricati, accessori agli insediamenti di cui al comma precedente, possono essere eseguiti su particelle di proprietà a condizione che il manufatto sorga nel raggio di 30 metri dal fabbricato principale.

Può essere consentito il riuso a fini residenziali temporanei e agrituristici degli edifici rurali esistenti in tali aree, purché dismessi dall'attività agricola da almeno cinque anni e urbanizzabili a totale carico privato con captazione e adduzione di acqua potabile e smaltimento e depurazione dei rifiuti, secondo la tipologia di intervento più avanti indicata. Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003

Il rilascioomississ del "Permesso di costruire" o il deposito della "Denuncia di inizio attività" per gli interventi edificatori di nuovo impianto o di ampliamento di strutture esistenti, avviene nei modi e nelle forme indicate nell'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77, e dai disposti di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

All'interno delle sole aree agricole di cui ai precedenti punti a-b-e, sono consentite nuove costruzioni destinate ad abitazione per i seguenti soggetti:

- Imprenditori agricoli a titolo principale di cui alle Leggi Regione Piemonte n. 27/75, n. 4/79 e n. 44/88;
- Imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 C.C.;
- Salariati agricoli addetti alla conduzione delle aziende;
- Soggetti di cui all'art. 6 della Legge Regione Piemonte n. 15/77;
- Forme associative e cooperative agricole.

L'appartenenza del soggettoomississ..... richiedente il "Permesso di costruire" o titolare del deposito della "Denuncia di inizio attività" ad una delle categorie sopra elencate deve essere certificata dallo stesso mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire o alla presentazione di D.I.A.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la produzione di documenti comprovanti quanto certificato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

La costruzione di edifici di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive è consentita agli imprenditori agricoli e associati ed ai proprietari dei fondi nelle aree agricole di cui ai punti a), b), d), e).

Al fine del computo dei volumi residenziali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche se non contigui e siti in Comuni diversi, purché entro l'ex-aggregazione consortile del Biellese Orientale o dei Comuni confinanti *con questo* e sempre nell'ambito di aree a destinazione agricola, purché l'edificio per la residenza rurale non superi mc. 1.000.

Per tutte le operazioni edilizie ammesse, sia di nuova costruzione che di manutenzione, ricostruzione e risanamento è fatto divieto di utilizzo di materiali, elementi costruttivi in vista e decorazioni atipiche alla tradizione locale.

In particolare non sono ammesse: foderatura in legno dei paramenti esterni, pensiline, abbaini, tinteggiature ed intonacatura di paramenti in pietra, tratti di muratura in mattoni lasciati a rustico.

Le forme planimetriche dovranno essere semplici, in analogia a quelle presenti nel territorio agricolo; gli edifici dovranno adeguarsi all'andamento del terreno; gli scavi essere ridotti all'essenziale; eventuali muri di sostegno e controripa dovranno essere in pietra a vista.

Nelle zone agricole non potrà essere autorizzata l'apertura di nuove cave e lo sbancamento di materiale, se non nei limiti strettamente necessari all'esecuzione delle opere connesse all'attività agricola.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.

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

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascioomississ..... del *“Permesso di costruire”* o di controllo a seguito deposito della *“Denuncia di inizio attività”*, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

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 a fini edificatori sono destinate a “non aedificandi” e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

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

Nelle aree agricole e coltivate è consentita anche a soggetti diversi da quelli elencati nel precedente articolo, purché proprietari, la realizzazione di bassi fabbricati accessori e funzionali all'attività agricola, nel rispetto delle seguenti caratteristiche.

- *Tipologie costruttive, forme compositive e materiali coerenti alla tradizione locale;*
- *Superficie utile massima: quando l'appezzamento risulta di superficie superiore a 1000 mq: mq. 10*
- *Superficie utile massima: quando l'appezzamento risulta di superficie superiore a 5000 mq: mq. 25*
- *Altezza massima in gronda: ml. 3,00, con un massimo di ml. 3,50 al colmo;*
- *Distanza dai confini: $\geq 2,00$ ml.;*
- *Distanza da altri fabbricati: ml. 12,00;*
- *Distanza dalle strade: vedi art. 22.*

Nelle aree di cui agli articoli 39-40-41 sono ammessi utilizzi del territorio per **realizzare** impianti sportivi quali maneggi, golf, etc. legati al sistema dell'agriturismo. Gli interventi dovranno essere mirati alla salvaguardia dell'ambiente..

Similmente sono ammessi piccoli impianti sportivi o parasportivi privati quale gioco bocce, campo da tennis, piccole piscine a servizio delle abitazioni poste nelle vicinanze purché ad una distanza da questa non superiore a 100 mt. e contenute in 450 mq. di superficie, integrati con l'ambiente e nel rispetto delle normative relativamente ad esecuzione di muri di sostegno, riporti terra etc.

Le aree agricole poste ai margini delle zone destinate ad usi residenziali produttivi, terziari e pubblici, pur presentando caratteristiche analoghe, sotto l'aspetto agricolo - produttivo alle aree di cui ai punti a), b), d), e), del IV comma del presente articolo, sono da considerarsi aree di rispetto per una distanza di 50 ml. dalle costruzioni site nelle predette zone a destinazione d'uso residenziale, produttivo, terziario e pubblico e pertanto inedificabili ai fini esclusivamente agricoli. Su dette aree sono solo ammesse le residenze agricole nonché le trasformazioni del territorio per impianti e servizi purché non costituenti costruzioni sia stabili che provvisorie.

Art. 36) Insediamenti agricoli in zone improprie.

Il piano individua quegli insediamenti agricoli posti all'interno di altre zone e con queste non compatibili.

Per tali insediamenti è prevista la rilocalizzazione in zona propria ed il recupero dell'edificato risultante assimilando l'area a zona di completamento**omississ**..... **Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003**

In attesa delle rilocalizzazioni sono possibili gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sugli edifici agricoli e gli interventi di ristrutturazione sugli edifici residenziali.

Non sono ammessi ampliamenti a nessun titolo.

Art. 37) Aree a risaia.

Trattasi di vaste aree localizzate nella parte meridionale dell'ex-aggregazione consortile generalmente messe a coltura in anni recenti su terreni barragivi fortemente impermeabili e irrigate a sommersione mediante acqua proveniente da bacini artificiali montani.

Per tali aree sono ammesse nuove costruzioni destinate ad attrezzature ed infrastrutture a servizio delle aziende agricole. E' ammessa la residenza rurale.

Dovranno essere osservati i seguenti parametri:

a - Per le attrezzature agricole e zootecniche:

- *Rapporto di copertura (Rc)* $\leq 20\%$
- *Altezza massima (H)* $\leq 7,50 \text{ ml.}$
- *Distanza dai confini (Dc)* $\geq 6,00 \text{ ml.}$
- *Distanza minima dalle strade (Ds):* quanto previsto dall'art. 22.
- *Distanza delle strutture per allevamento industriale di animali da ogni più vicino edificio residenziale purché non accessorio all'agricolo:* 100,00 ml.

b - Per la residenza rurale:

- *Indice di densità fondiaria (If) =omississ..... 0.02 mc/mq con un massimo di mc. 500 per abitazione/azienda.*
- *Altezza massima (H)* $\leq 7,50 \text{ ml.}$
- *Distanza dai confini (Dc))* $\geq 6,00 \text{ ml.}$
- *Distanza dalle strade (Ds):* quanto previsto dall'art. 22.
- *Distanza dai fabbricati (Df):)* $\geq 12,00 \text{ ml.}$

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

All'interno delle abitazioni e degli impianti produttivi o terziari esistenti, dovrà essere resa franca da risaia una fascia di almeno 50 ml. di profondità aumentata a ml. 300 per le abitazioni e le zone produttive e commerciali di nuovo impianto.

.....omississ

Art. 38) Aree seminative in asciutta.

Le aree seminative in asciutta comprendono i seminativi, i prati avvicendati, i prati permanenti, i prato - pascoli e i pascoli recintati.

Per tali aree sono ammesse nuove costruzioni destinate ad attrezzature ed infrastrutture a servizio delle aziende agricole. E' ammessa la residenza rurale.

Dovranno essere osservati i seguenti parametri:

a - Per le attrezzature agricole e zootecniche:

- *Rapporto di copertura (Rc)* $\leq 20\%$
- *Altezza massima (H)* $\leq 7,50 \text{ ml.}$
- *Distanza dai confini (Dc)* $\geq 6,00 \text{ ml.}$

- *Distanza minima dalle strade (Ds): quanto previsto dall'art. 22.*
- *Distanza delle strutture per allevamento industriale di animali da ogni più vicino edificio residenziale purché non accessorio all'agricolo: 100,00 ml.*

b - Per la residenza rurale:

- *Indice di densità fondiaria (If) =omississ..... 0.02 mc/mq con un massimo di mc. 500 per abitazione/azienda.*
- *Altezza massima (H) ≤ 7,50 ml.*
- *Distanza dai confini (Dc) ≥ 6,00 ml.*
- *Distanza dalle strade (Ds): quanto previsto dall'art. 22.*
- *Distanza dai fabbricati (Df): ≥ 12,00 ml.*

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Per l'ampliamento di attrezzature agricole e residenziali rurali esistenti, è consentito il mantenimento dell'allineamento preesistente con un minimo di ml. 5,00 dal ciglio strada.

Art. 39) Aree ad incolto produttivo.

Le aree ad incolto produttivo comprendono le aree incolte per mancata coltivazione e le aree a caratterizzazione particolare, quali la Baraggia e le estreme propaggini delle terre rosse.

Sono vietate nuove costruzioni sia per la residenza rurale che per attrezzature.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e la ricostruzione di eventuali edifici diruti, quest'ultima purché gli organismi progettati siano per impianto planimetrico, volume, forme del tetto, taglio delle aperture, materiali usati, coerenti con quelle preesistenti e tradizionali. **Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003**

Alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a **omississ..... 0,01** mc/mq per la nuova costruzione di abitazioni rurali da utilizzarsi in accorpamento ad altre aree agricole, ai fini del raggiungimento della volumetria computabile per l'esecuzione di dette abitazioni.

Art. 40) Aree boscate.

Le aree boscate comprendono le superfici boschive sia naturali che da rimboschimento.

Sono vietate nuove costruzioni per la residenza rurale, mentre sono consentite quelle per la realizzazione delle attrezzature funzionali alle aziende, non computate ai fini volumetrici e nel rispetto dei parametri di cui al precedente articolo **38**

E' autorizzata l'apertura di piste taglia fuoco e di strade di servizio, nel rispetto dei limiti di cui all L.R. 57/79.

Sono comunque ammessi interventi di riuso residenziali saltuari di edifici dismessi dall'attività agricola con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di ristrutturazione nei limiti indicati dall'art. 36. Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003

A tali aree è attribuito un indice fondiario convenzionale pari aomississ..... 0,01 mc/mq per la nuova costruzione di abitazioni rurali, da utilizzarsi in accompagnamento ad altre aree agricole ai fini del raggiungimento della volumetria computabile per l'esecuzione di abitazioni rurali.

Art. 41) Aree interessate da vegetazione riparia.

Valgono le norme di cui al precedente art. 40.

Art 42) Aree e colture specializzate.

Comprendono le aree coltivate a vigneto ed a frutteto e i vivai.

Valgono le norme di cui al precedente art. 39, salvo che per le serre e attrezzature agricole, per le quali valgono i seguenti parametri:

- - Altezza massima (H) = ml. 4,50 al colmo
- - Distanza dai confini (Dc) \leq ml. 5,00
- - Rapporto di copertura (Rc) = 30%

Art. 43) Aree di cava in concessione e di deposito dei materiali estratti inerti.

Qualsiasi intervento di attività estrattiva e di deposito dei materiali inerti estratti deve essere inquadrato sia nel contesto geomorfologico ed idraulico che nell'ambito della situazione idrogeologica dell'intero bacino e strettamente subordinato alle normative tecniche richieste dalla L.R. 22.11.78 n.69 e della L.R. 4.9.79 n. 57. nonché a quanto disposto dallo studio geologico di cui all'ultimo capoverso dell'art. 5 delle presenti N.T.A., e dalle norme di settore sia nazionali, regionali o provinciali.

TITOLO IV

VINCOLI

Art. 44) Vincoli ambientali.

Il P.R.G.I. individua porzioni di territorio di valore naturalistico, paesaggistico e documentario le cui peculiarità formali e risorse ambientali vanno tutelate da interventi di trasformazione e modificazione, nell'intento di farne strumento di sviluppo delle economie locali.

In tali siti è vietata la costruzione di manufatti ed infrastrutture che non siano destinate all'attività agricola o allo sviluppo delle funzioni sociali e ricreative connesse all'esigenza della maggiore valorizzazione dei siti.

E' altresì vietato il prelievo di qualsiasi materiale che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico, l'asportazione ed il danneggiamento di alberature e fiori, la piantumazione di alberature atipiche.

Sugli edifici ricadenti in tale aree sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento igienico, la ricostruzione di edifici diruti con identiche caratteristiche tipologiche e volumetriche di quelli preesistenti. **Sono comunque fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003**

Ogni intervento ammesso, sotto il profilo compositivo o delle tecnologie costruttive dei materiali e dei colori usati, dovrà risultare omogeneo ed unitario ed inserirsi correttamente nell'ambiente naturale, nel rispetto dei caratteri edilizi tradizionali della zona.

Art. 45) Vincoli idrogeologici.

Il P.R.G.I. a seguito di documentata indagine individua le porzioni di territorio in cui per le situazioni negative di carattere idrogeologico, gli interventi da effettuare devono essere assoggettati a vincoli specifici.

La presenza o l'assenza dei vincoli su di una porzione del territorio, non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi su tale porzione, di adeguare gli strumenti stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati.

Qualsiasi modificazione del suolo sottoposto a vincolo idrogeologico, a norma del R.D. 30.12.1923 n. 3267, dalle trasformazioni agrarie a quelle edificatorie, deve essere autorizzata e conforme a quanto previsto dalla L.R. 45/89.

In particolare per le:

- Opere stradali:

I progetti di ampliamento o di nuove opere stradali devono esser preceduti da studio geologico sull'area circostante, corredati da relazione geologico - tecnica dettagliata (in base a quanto prescrive la L.R. n.57 del

04.09.1979) realizzati con opportune opere di sostegno o di protezione dei fronti di scavo e di riporto e di smaltimento delle acque raccolte.

- Attività estrattive:

Vale quanto riportato nell'art. 43.

- Altre opere:

Dovranno essere attuate secondo le indicazioni del D.M. 21.01.1981 "Norme tecniche riguardanti le indagini dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

A ciascun vincolo corrisponde una diversa classe di edificabilità**omississ..** così come individuato dalla tavola n. 08 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala 1: 10.000 - degli Elaborati Geologico-Tecnici e della tavola P6/1/2/3/4/5/6 di pari titolo alla scala di piano

Le norme di attuazione Geologico-Tecniche sono contenute nell'elaborato n. 11 Geologico-Tecnico costituente parte integrante della presente Variante e dovranno essere applicate con prevalenza sulle norme urbanistico-edilizie pertinenti ogni singolo intervento

Art. 46) Vincoli legali.

Il P.R.G.I., sulla scorta di specifiche disposizioni di leggi vigenti individua i vincoli legali qui di seguito precisati:

A - Zone di rispetto cimiteriale.

Nelle aree di rispetto cimiteriale delimitate nelle tavole di piano non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di ristrutturazione senza aumento di volume e senza cambiamento di destinazione d'uso, oltre che la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici attrezzati, computabili ai fini della verifica degli standard urbanistici.

B - Fasce di rispetto a protezione dei nastri e incroci stradali.

Le tavole grafiche e le norme di attuazione individuano all'interno di ogni zona fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali.

Entro tali aree, oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali (illuminazione pubblica, semafori, etc.) potranno essere realizzati impianti a verde di arredo stradale, aree di parcheggio, reti interrato, aree di pubbliche infrastrutture e recinzioni, attrezzature tecnologiche di pubblica utilità.

Gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (RC) nonché di ristrutturazione edilizia di tipo RA purché, in tale ultimo

caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Sono ammessi altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline), a distanza fra i medesimi non inferiore a Km. 1 e da ogni area residenziale almeno ml. 50; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Gli interventi interessanti strade statali o provinciali devono ottenere prima dell'inizio dei lavori il nulla osta dell'Ente proprietario della strada; il nulla osta deve essere presentato al Sindaco prima dell'inizio dei lavori. In assenza di nulla osta i lavori non possono essere eseguiti. Se il nulla osta è subordinato alla modifica dei lavori previsti deve essere inoltrata nuova istanza al Sindaco.

Per quanto concerne le distanze in corrispondenza degli incroci stradali al di fuori delle aree urbanizzate previste dal presente piano valgono le norme di cui all'art. 1 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Per tutti gli interventi nella fasce di rispetto stradale valgono le norme del Codice della Strada vigente.

C - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Si richiamano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 la cui validità resta intesa anche per i corsi d'acqua, riportati nelle planimetrie di piano, per i quali la fascia di rispetto non sia eventualmente precisata.

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione, ritenute tali da apposita relazione tecnica eseguita, a cura e spese dei concessionari, da un ingegnere specializzato nel settore idraulico.

Per gli edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, gli interventi ammessi consistono nella manutenzione ordinaria e straordinaria, nel restauro e risanamento conservativo, nella ristrutturazione edilizia purché, in tal caso, i modesti ampliamenti ammessi abbiano luogo esclusivamente sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello del corso d'acqua.

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

Le distanze minime per l'edificazione lungo le sponde dei corsi d'acqua, fissate dall'art. 29, primo comma, L.R. n. 56/77, si intendono confermate sull'intero territorio comunale, con la sola eccezione degli abitati esistenti, intendendo come tali i centri abitati, così come delimitati dalla perimetrazione ex art. 81, L.R. 56/77, approvata dalla Regione Piemonte.

... omissis ...

Valgono comunque i disposti di cui all'art. 96, lett. f) del R.D. n. 523/1904 per quanto attiene alla distanza minima di 10 metri da osservarsi dalle sponde delle fabbriche e degli scavi.

D - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione.

In applicazione del P.R.G. n. 1062 del 21.06.1986 le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'Enel nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio **omississ del "Permesso di costruire" o congiuntamente con il deposito della "Denuncia di inizio attività"**

E - Fascia di rispetto del gasdotto.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune**omississ all'atto della richiesta del "Permesso di costruire" o congiuntamente con il deposito della "Denuncia di inizio attività"**

F - Fasce e zone di rispetto delle fonti di captazione idrica.

Conformamente all'art. 27 della L.R. 56/1977 e s.m.i. ed al D.P.R. 24.05.1988, n. 236, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono fissate le aree di salvaguardia delle fonti di captazione idrica, suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed è delimitata da un'estensione di raggio non inferiore a 10 ml. dai punti di captazione.

Le zone di rispetto delle risorse idriche da tutelare sono delimitate a una distanza di ml. 200 dal punto di captazione o di presa idrica e sono indicate negli elaborati P3 e P4 della presente Variante.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) aperture di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si dovranno adottare le necessarie misure per il loro allontanamento.

Valgono comunque i disposti di cui al D. Lgs in data 11/05/1999 n. 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", così come modificato ed integrato dal D.Lgs in data 18/08/2000 n. 258.

G - Fasce di rispetto dei depuratori.

Nelle fasce di rispetto dei depuratori è vietata la residenza stabile e la captazione di acqua dal sottosuolo mentre possono essere concesse dall'Ufficio Sanitario Locale attività produttive.

... omissis ...

Valgono comunque i disposti di cui al D. Lgs in data 11/05/1999 n. 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", così come modificato ed integrato dal D.Lgs in data 18/08/2000 n. 258.

H - Norme generali per le fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, nonché quelle di rispetto dei corsi d'acqua, degli elettrodotti e dei gasdotti non costituiscono aree a destinazione d'uso diversa da quella indicata negli elaborati grafici P3 P4 del Piano, bensì esse costituiscono esclusiva indicazione di "filo di arretramento" nell'esecuzione delle costruzioni o degli ampliamenti ammessi.

Esse sono quindi sempre computabili nella determinazione delle superfici fondiari e territoriali ai fini dall'applicazione dei parametri edilizi od urbanistici.

Come precedentemente specificato, le aree ricadenti nelle zone di rispetto degli impianti urbani (cimiteri, impianti di depurazione, di captazione idrica etc.) non sono invece computabili nelle superfici ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al comma precedente.

Art. 47) Vincolo militare.

A livello di P.R.G.I. sono state individuate le aree soggette a vincolo militare per le quali si demanda alla normativa specifica per tali zone.

Art. 47bis) Vincolo di inquinamento acustico - Legge 26.10.1995 n. 447

Il Comune è dotato di zonizzazione acustica adottata con deliberazione del C.C. n. 42 del 30.09.2003.

Qualsiasi intervento comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetto alla verifica di compatibilità, ed al loro adeguamento, con le prescrizioni contenute negli elaborati costituenti la sopra citata "Zonizzazione acustica"

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 48) Costruzioni preesistenti.

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del piano, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva; potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi e, salvo quanto specificatamente indicato negli articoli precedenti, saranno di norma autorizzati solo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Sono fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int. e della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003

Art. 49) Decadenza di norme in contrasto.

Tutte le previsioni urbanistiche e di rispetto del territorio in contrasto con le presenti norme e gli elaborati grafici del piano decadono salvo:

- nel caso di specifica diversa indicazione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità di licenze edilizie e concessioni, o *“Permessi di costruire”* ovvero *“Denunce di inizio attività”* rilasciate, o depositate, anteriormente alla adozione della presente Variante di piano le quali non potranno però essere rinnovate alla scadenza.

Art. 50) Dergoghe alla normativa per le opere pubbliche e di interesse pubblico.

Per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, omississ si procederà secondo i disposti di cui all'art. 14 del Testo Unico per l'Edilizia - D.P.R. 380 del 06.06.2001 e succ. mod. ed int.

Art. 51) Misure di salvaguardia.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione della variante al P.R.G.I. e fino all'approvazione da parte della Regione , ilomississ..... Dirigente o il Responsabile del Servizio con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze diomississ..... *“Permesso di costruire”* nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme e le indicazioni delle tavole grafiche della variante.

Analogamente il Dirigente o il Responsabile del Servizio, provvederà alla notifica agli interessati dell'ordine motivato di non procedere alla realizzazione di quanto previsto nella *“Denunce di inizio attività”* riguardante interventi di trasformazione del territorio in contrasto con le presenti norme e le indicazioni delle tavole grafiche della variante, e per le quali non siano trascorsi i termini di cui al primo comma dell'art. 23 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int.

Art. 52) Elenco degli elaborati richiesti per omississ..... i *“Permessi di costruire”* e le *“Denunce di inizio attività”*

Di norma gli elaborati minimi richiesti da allegare alla domanda di intervento, od alla denuncia da depositare, sono i seguenti, oltre a quanto specificatamente richiesto dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. ed int. per le differenti tipologie di atto autorizzativo:

- Estratto del piano urbanistico vigente con indicata l'area interessata dalla concessione;
- Estratto catastale dell'area con estremi di individuazione;
- Planimetria d'insieme in scala non inferiore a 1:200 con indicazione di tutte le pertinenze dell'immobile; la planimetria dovrà essere quotata planimetricamente e altimetricamente ed indicare le sistemazioni e destinazioni delle aree libere da costruzioni; dovranno essere indicate le eventuali alberature e la
- sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini.
- Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100 in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera; per ogni locale dovrà essere indicata la destinazione d'uso e dovrà essere quotato planimetricamente e altimetricamente.
- Pianta del sottosuolo con indicazione delle reti di acquedotto e fognatura pubbliche e gli allacci alle stesse, con previsione e relazione dell'impianto di depurazione dei liquami.

Per gli interventi da eseguire all'interno delle aree di antica formazione e sugli edifici isolati di pregio, devono altresì essere forniti:

- Documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area, delle sue pertinenze, dell'immobile esistente sul lotto, dei particolari costruttivi e decorativi, oltre a piante e sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1:100 con relazione sui materiali esistenti e su quelli che si intendono proporre in caso di intervento, con indicazione della tecnica di messa in opera degli stessi.

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

Per tutti gli interventi dovrà essere fornita campionatura delle tinte che s'intendono adoperare all'esterno completa con schema della coloritura a breve relazione.

ALLEGATO N.1

MODALITA' DI INTERVENTO ED ELENCO DEI MATERIALI, DELLE FORME, DEGLI ELEMENTI E TECNOLOGIE COSTRUTTIVE DA UTILIZZARE NELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE, DI RESTAURO, DI RISTRUTTURAZIONE SUGLI EDIFICI DI CARATTERE MONUMENTALE E SU QUELLI DOTATI DI ELEVATO E DISCRETO PREGIO, COMPRESI ENTRO I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE O ISOLATI

* * *

Lo scopo delle annotazioni qui di seguito riportate, non prescrittive ma orientative, sia per gli operatori privati che l'Amministrazione Comunale, è quello di salvaguardare e recuperare i peculiari valori documentari e formali e le testimonianze di cultura che le architetture ed il paesaggio esprimono, in una prospettiva non tanto sentimentale quanto sociale che permettano di rendere vivibili e usabili per l'intera comunità agglomerati e ambienti urbani altrimenti soggetti a degrado, sia a causa di incuria che per abbandono, che soprattutto a seguito di interventi scorretti e non coerenti ai caratteri originari dei siti.

Premessa di ogni intervento è la conoscenza approfondita dell'organismo sul quale si intende intervenire; a tal riguardo il rilevamento della struttura dovrà essere completo e fedele, riportare le indicazioni dei materiali a vista, dei tipi di lavorazione degli stessi, l'analisi statica delle parti strutturali che si intendono sostituire o modificare, oltre ad una documentazione fotografica di dettaglio e di insieme che permetta di cogliere compiutamente i caratteri attuali dell'organismo, con evidenziate le intrusioni, gli elementi deturpanti, le stratificazioni eventuali delle varie epoche ed i rapporti di interdipendenza con il contesto circostante.

A - INTERVENTI SUGLI ELEMENTI DI FACCIATA.

A1 - Facciate in pietra.

I paramenti in pietra a vista sia blocchi regolari che a schianti, andranno conservati nei loro caratteri originari, sempre che le condizioni statiche e la fattura del paramento lo consentano, senza sovrapposizioni di intonaco od altri materiali.

Nel caso di formazione di nuove aperture, gli squarci andranno ripresi in pietra o in intonaco al frattazzo in forma di fascia.

Nel caso di sopraelevazioni parziali consentite o di chiusure di sottotetti, tali tamponamenti andranno in norma eseguiti in pietra con le caratteristiche dell'esistente; se realizzati in muratura di mattoni andranno obbligatoriamente rivestiti in intonaco rustico.

E' consentito eccezionalmente l'uso di perlinatura in legno per mascherare gli interventi sopra indicati, purché il materiale sia trattato con vernici opache ed abbia un'altezza appena sufficiente a ricoprire le parti aggiunte.

E' consentita la formazione di giunti in malta alle murature a secco.

Anche i muri di confine, di recinzione e di sostegno in pietra andranno conservati; in caso di rifacimento dei manufatti, il paramento esterno dovrà essere rifatto con gli stessi caratteri e tipi costruttivi di quello originario.

A2 - Facciate in intonaco e in tinta.

Gli intonaci esterni nuovi o quelli a sostituzione parziale o totale di esistenti, dovranno essere trattati con la stessa tecnica di quelli tradizionali, di tipo comune alla cazzuola o al frattazzo.

Le imbiancature dovranno essere in concordanza coi colori cromati ambientali e possibilmente affini alle testimonianze rimaste sull'edificio.

Non sono ammesse tinteggiature di tratti parziali di facciata ma la lavorazione andrà estesa su tutte le parti a vista contigue e per tutta l'altezza del fabbricato.

Particolare cura si dovrà usare in presenza di decorazioni, affreschi, stemmi e meridiane, fregi in cotto ed altri elementi di pregio che dovranno essere conservati e valorizzati.

E' fatto divieto di usare pitture e colori non in armonia coll'ambiente, in particolare sono vietate tutte le pitture lucide.

A3 - Aperture e serramenti esterni.

I serramenti esterni di norma dovranno essere in legno di fattura, dimensioni e caratteri complessivi analoghi a quelli preesistenti.

Nuove aperture saranno ammesse per gli edifici di non elevato pregio ma dovranno essere simili, per forme e dimensioni, a quelle esistenti.

Sempre per gli edifici di non elevato pregio, ai piani terreni sarà ammessa l'esecuzione di aperture carrabili, purché le stesse vengano chiuse con serramenti in legno di semplice disegno, trattati con vernici opache, riconducibili a quello dei vecchi portoni.

A chiusura di loggiato ad arco o architravi e di vetrate aperte, sono ammessi serramenti a vetri tipo a scomparsa e non comportanti la creazione di pilastri e maschi in muratura.

A chiusura delle aperture verso l'esterno non sono consentite tapparelle avvolgibili ma soltanto gelosie a stecche o ad anta piena in legno, realizzate con tavole e trattate a vernici opache.

A4 - Balconi e ringhiere.

I balconi con lastra e modiglioni in pietra o con impalcatura e mensole in legno andranno conservati nelle forme originarie.

La creazione eventuale di nuovi balconi dovrà, per forma, disegno e materiali usati, rispettare quelli esistenti nell'edificio o in caso di impossibilità di raffronto, quelli di edifici contigui di epoca analoga.

Le ringhiere dovranno essere di forma semplice, in legno o in metallo, come quelle eventualmente esistenti o di edifici di epoca analoga.

A5 - Zoccolature di facciata:

Non sono ammessi rivestimenti ed elementi in cotto ed in lastre di pietra ad opera incerta o di taglio irregolare, se non elementi di aglio unico verticale, alti non più di ml. 1,00 e in materiali analoghi ad altri originari, riscontrabili all'intorno.

B - INTERVENTI SUI TETTI

I tetti antichi o comunque anteriori al 1900 vanno di norma conservati nel manto e nell'orditura.

Il restauro e la manutenzione devono consistere nella sostituzione degli elementi lesionati o inservibili.

Nei tetti gravemente deteriorati nella struttura portante in legno, può essere consentito il rifacimento dell'orditura e del manto con materiali analoghi a quelli della tradizione.

In tal caso anche le lavorazioni dei legni a vista dovranno essere uguali a quelle originarie.

In ogni caso, salvo quanto consentito altrimenti, si dovranno mantenere in colmo ed in gronda le quote del tetto preesistente.

L'eventuale trattamento del legname dovrà essere eseguito con vernici impregnanti appropriate e non lucide.

Gli sporti dei tetti (pantalere) dovranno avere caratteristiche analoghe a quelli originari, sia come forma che come sporgenza.

Le gronde e i discendenti dovranno essere di disegno semplice e realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata. Le discese devono avere andamento verticale.

ALLEGATO N° 2
ELENCO DELLE CUBATURE COSTRUIBILI NELLE AREE DI
COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO

(la numerazione fa riferimento alle tavole P4/1, P4/2, P4/3)

N. Area	Superficie	Volume	If - mc/mq	Note
1	972,00	550,00	0,57	
2	2101,00	800,00	0,38	
3	984,00	600,00	0,61	
4	3490,00	800,00	0,23	
5	1712,00	800,00	0,47	
6	2414,00	800,00	0,33	
7	2103,00	700,00	0,33	
8	836,00	600,00	0,72	Osservazione n. 10 e n. 51.42
9	1323,00	500,00	0,38	
10	698,00	500,00	0,72	
11	872,00	500,00	0,57	
12	1067,00	600,00	0,56	
13	1216,00	700,00	0,58	
14	668,00	750,00	1,12	
15	900,00	500,00	0,56	
16	1476,00	1500,00	1,02	Osservazione n. 27 e n. 51.45
17	1286,00	800,00	0,62	
18	0	0	0	Osservazione n. 30
19	2678,00	1250,00	0,47	
20	4247,00	1900,00	0,45	
21	1527,00	900,00	0,59	
22	1190,00	700,00	0,59	
23	1065,00	800,00	0,75	
24	1170,00	500,00	0,43	
25	2020,00	650,00	0,32	
26	3568,00	1100,00	0,31	Osservazione n. 53 e n. 54a
27	1275,00	700,00	0,55	
28	2808,00	700,00	0,25	
29	1612,00	1650,00	1,02	
29b	2105,00	730,00	0,35	
30	1521,00	700,00	0,46	
31	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
32	1006,00	600,00	0,60	
33	1364,00	600,00	0,44	
34	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
35	2563,00	700,00	0,27	
36	0	0	0	Eliminta Var_16
37	1770,00	750,00	0,42	
37b	876,00	485,00	0,55	
38	1573,00	1100,00	0,70	Modificata con Var_ 16
39	2736,00	700,00	0,26	

40	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
41	2227,00	1400,00	0,63	Osservazione n. 21
42	0	0	0	Eliminata con Var_16
43	886,00	500,00	0,56	
44	1588,00	500,00	0,32	Osservazione n. 11
45	0	0	0	Eliminata con Var_15
46	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
47	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
48	1252,00	700,00	0,56	
49	2198,00	1300,00	0,59	
50	1592,00	550,00	0,35	
51	0	0	0	Eliminata con Var_15
52	3012,00	1300,00	0,43	Modificata con Var_15
53	4874,00	1500,00	0,31	
54	4120,00	3100,00	0,75	P.E.C.
55	0	0	0	Osservazione n. 31b
56	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
57	1713,00	500,00	0,29	Osservazione n. 01
58	1586,00	500,00	0,32	Osservazione n. 50
59	0	0	0	Osservazione n. 31a
60	1056,00	500,00	0,47	Osservazione n. 03
61	1466,00	500,00	0,34	Modificata con Var_15
62	1303,00	500,00	0,38	Osservazione n. 35
63	1234,00	500,00	0,41	Osservazione n. 04
64	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
65	2497,00	500,00	0,20	Osservazione n. 19
66	2119,00	500,00	0,20	Inserita con Var_15
67	0	0	0	Osservazione Regione Piemonte
68	2180,00	600,00	0,28	Inserita con Var_16
69	1137,00	400,00	0,35	Inserita con Var_16
70	8000,00	2000,00	0,25	Inserita con Var_16
71	2570,00	800,00	0,31	Inserita con Var_17
Totali	111.402,00	47.865,00		

ALLEGATO N° 3

PIANO DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G.I. AL D.TO L.VO 114/1998 ED ALLA L.R. 28/1999 IN MATERIA
DI SVILUPPO ED INCENTIVAZIONE DEL COMMERCIO IN PIEMONTE - NORME DI ATTUAZIONE AD
INTEGRAZIONE DELLE N.T.A. DI P.R.G.I.