



CITTÀ DI ARONA

Provincia di Novara

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**Norme Tecniche
di Attuazione**

**COPIA DI LAVORO
NON UFFICIALE**
*aggiornata con modificazioni introdotte
con D.G.R. n. 22-25794 del 2 novembre 1998
pubblicata sul B.U.R. n. 45 dell'11.11.1998
e con le successive varianti apportate*
(release 2010)



INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

- Art.1 - Finalità, obiettivi, criteri informativi del P.R.G.
- Art.2 - Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi costitutivi del P.R.G.
- Art.3 - Definizioni

TITOLO II - NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

- Art.4 - Criteri per la formazione dei P.P.A.
- Art.5 - Programmi e strumenti di attuazione
- Art.6 - Opere soggette a concessione ed autorizzazione
- Art.7 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici
- Art.8 - Utilizzazione del suolo

TITOLO III - PRESCRIZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO, LE MODALITA' ED I TIPI DI INTERVENTO

- Art.9 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi
- Art.10 - Classificazione delle attività e degli usi del suolo



Art.11 - Prescrizioni relative alle strade

Art.12 - Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti

Art.12.1 - Distanze da strade extraurbane

Art.12.2 - Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali

Art.12.3 - Allineamenti stradali

Art.12.4 - Distanza tra fabbricati

Art.12.5 - Distanza dai confini

Art.13 - Prescrizioni relative alle fasce di rispetto

Art.14 - Insediamenti residenziali

Art.14.1 - Condizioni di ammissibilità degli interventi

Art.14.2 - Definizione degli ambiti normativi

Art.14.3 - Destinazioni d'uso specifiche

Art.14.4 - Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di
antico impianto di carattere storico-artistico e ambientale ed
aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse perti
nenti

Art.14.5 - Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di
antico impianto aventi valore ambientale o documentario e re
lative pertinenze



Art.14.6 - Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di antico impianto di tipo sparso e le aree prevalentemente inedificate di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico

Art.14.7 - Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di recente impianto costituiti da aree totalmente edificate (area a capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto

Art.14.8 - Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di recente impianto costituiti da aree totalmente edificate da ristrutturare

Art.14.9 - Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di completamente costituiti da aree parzialmente libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare con destinazione prevalentemente residenziale

Art.15 - Insediamenti terziari

Art.15.1- Condizioni di ammissibilità degli interventi

Art.15.2- Destinazioni d'uso ammesse, tipi, modalità e parametri di intervento per gli insediamenti terziari esistenti

Art.16 - Insediamenti produttivi

Art.16.1 - Condizioni di ammissibilità degli interventi

Art.16.2 - Definizione degli ambiti normativi

Art.16.3 - Destinazioni d'uso specifiche, parametri di intervento

Art.16.4 - Modalità e tipi di intervento per gli ambiti costituiti da aree



totalmente occupate da impianti produttivi da confermare

Art.-16.5 - Modalità e tipi di intervento per gli ambiti costituiti da aree parzialmente occupate da impianti produttivi da riordinare

Art.17 - Insediamenti agricoli

Art.17.1 - Condizioni di ammissibilità degli interventi

Art.17.2 - Definizione degli ambiti normativi

Art.17.3 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola

Art.17.4 - Soggetti titolari di concessione in area agricola

Art.17.5 - Programma Aziendale di Sviluppo e atto di impegno

Art.17.6 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola

Art.17.7 - Interventi ammessi in assenza di Programma Aziendale di Sviluppo

Art.17.8 - Variazione di destinazione d'uso

Art.17.9 - Costruzioni di abitazioni agricole

Art.17.10 - Costruzioni di fabbricati di servizio

Art.17.11 - Costruzioni di serre fisse

Art.17.12 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini equini di tipo aziendale



Art.17.13 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale

Art.17.14 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale

Art.17.15 - Costruzione di edifici per allevamenti suinicoli industriali

Art.17.16 - Costruzione di edifici per allevamenti industriali di bovini ed equini e di capi minori

Art.17.17 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche

Art.17.18 - Costruzione di fabbricati di custodia per allevamenti industriali e impianti produttivi

Art.17.19 - Costruzione di vasche e lagoni

Art.17.20 - Definizione di allevamento aziendale

Art.17.21 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti

Art.17.22 - Certificato di agibilità per gli allevamenti industriali

Art.17.23 - Deroghe ammesse in presenza di Piani di Sviluppo Aziendali

Art.17.24 - Modalità e tipi di intervento per gli ambiti costituiti dal territorio agricolo produttivo e dalle relative residenze rurali

Art.17.25 - Modalità e tipi di intervento per ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, prevalentemente inedificate, e boscate, da aree fluviali che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni in



combenti o potenziali pericoli

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.18 - Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici alle aree d'uso collettivo

Art.18.1 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

Art.18.2 - Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi connessi

Art.18.3 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature di interesse generale: istruzione secondaria, attrezzature socio-sanitarie e ospedaliere

Art.18.4 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private di interesse pubblico generale

Art.18.5.1 - Ambiti costituiti dalle aree a parco pubblico

Art.18.5.2 - Ambiti costituiti dalle aree a Parco Naturale Regionale dei Lagoni di Mercurago

Art.19 - Norme per la tutela del suolo e delle acque

Art.19.1 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente

Art.19.2 - Tutela dell'ecologia vegetale

Art.19.3 - Tutela delle acque



Art.20 - Norme per i Beni Culturali Ambientali: individuazione, classificazione e salvaguardia

Art.21 - Norme per le Zone di Recupero

Art.22 - Norme per le autorimesse e i bassi fabbricati

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.23 - Deroghe

Art.24 - Revoche e sospensioni

Art.25 - Modifiche a varianti alle indicazioni di P.R.G.

Art.26 - Norme transitorie per edifici ed impianti da rilocalizzare

Art.27 - Parco del Vevera



TITOLO I

NORME GENERALI



Art. 1

Finalità, obiettivi, criteri informativi **del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

1. Le finalità, gli obiettivi, i criteri informativi del P.R.G. in adeguamento alla L.R.56/77 sono specificati nella Relazione Illustrativa, di cui al successivo articolo. Essi in ottemperanza alle disposizioni degli artt.11 e 82 della citata legge, possono così essere riassunti:

- definire un uso corretto del suolo, conservando e rivalutando le risorse naturali e ambientali del territorio;
- programmare il rapporto tra sistema naturale ed insediamenti umani sulla base di una chiara e diffusa conoscenza del problema delle risorse finite e di importanza collettiva, quali terra, acqua, aria e di conseguenza limitare e controllare i fenomeni di progressiva usura del suolo;
- sostenere le attività economiche, sia attraverso la difesa dei suoli agricoli più pregiati, sia attraverso il recupero e la razionalizzazione delle aree produttive esistenti, il trasferimento di alcuni insediamenti in aree attrezzate, sia infine attraverso il potenziamento delle attività turistiche e terziarie al fine di garantire una equilibrata base economica, indispensabile per mantenere adeguati livelli di sviluppo;
- riqualificare il livello dei servizi pubblici e garantirne una migliore fruizione, provvedendo al miglioramento della qualità ambientale;
- rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, sia per il soddisfacimento della domanda dei residenti sia per possibili usi turistici;
- riordinare e riqualificare gli aggregati insediativi esistenti, prevedendo e regolando i completamenti necessari al fine di un organico assetto insediativo.



Art. 2

Contenuti, efficacia, campo di applicazione, **elementi costitutivi del P.R.G.**

1. I contenuti e l'efficacia del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme di attuazione e gli elaborati costitutivi.

2. Il presente piano sarà sottoposto a periodica revisione ai sensi dell'art. 17 della L.R.56/77 alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione, e comunque, alla data di approvazione del Piano Territoriale Provinciale o della sua revisione. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

3. Le presenti norme integrano le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole e prevalgono rispetto ad esse. Qualora si riscontrassero discordanze fra le Tavole alle diverse scale prevale l'indicazione contenuta nelle Tavole a scala maggiore.

4. Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

- 1) Relazione Illustrativa (1. Delibera Programmatica, 2. Indagini, 3. Progetto)
- 2) Allegati Tecnici : - Analisi di soglia dei costi differenziali
 - Indagine geomorfologica e geologico-tecnica
 - Indagine sul traffico
 - Indagine sul settore agricolo

3) Tavole

A.2 - Strumenti urbanistici dei comuni contermini	scala 1: 25.000
B.1 - Uso del suolo agricolo	scala 1: 5.000
B.2 - Uso del suolo urbano	scala 1: 5.000
B.3 - Opere di urbanizzazione	scala 1: 5.000
B.4 - Vincoli	scala 1: 5.000
B.5 - Beni culturali ambientali	scala 1: 5.000
B.7 - Destinazione d'uso dei tessuti di antico impianto	scala 1: 1.000
B.8 - Condizioni manutentive dei tessuti di antico impianto	scala 1: 1.000
B.9 - Titolo di godimento e proprietà dei tessuti di antico impianto	scala 1: 1.000



B.10. Beni culturali ambientali relativi ai centri storici	scala 1: 1.000
B.11 - Morfologia urbana	scala 1: 5.000
C.1 - Progetto	scala 1: 5.000
C.2 - Progetto	scala 1: 2.000
C.3 - Progetto	scala 1: 1.000

4) Norme di Attuazione e relative tabelle e schede normative

5) Scheda quantitativa dei dati urbani



Art. 3 **Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono valgono le seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificato, al Regolamento Edilizio:

- 1) **AREA:** si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile;
- 2) **AMBITO NORMATIVO:** si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, specificatamente identificata nelle tavole di P.R.G., in cui agiscono le particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione, contenute nelle allegate tabelle;
- 3) **UNITÀ DI INTERVENTO:** si intende un insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente ad essi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto o indiretto da vie o spazi pubblici;
- 4) **UNITÀ EDILIZIA:** si intende l'insieme costituito dal singolo edificio e dall'area libera funzionalmente aggregata ad esso: essa quindi può essere formata da una o più unità immobiliari;
- 4bis) **UNITÀ IMMOBILIARE:** si intende la minima porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali: essa quindi può coincidere con l'unità funzionale costituita dal singolo alloggio;
- 5) **DESTINAZIONE D'USO:** si intende l'insieme delle attività e delle utilizzazioni specifiche che sono prescritte od ammesse nell'area considerata, secondo la classificazione di cui all'art.10;
- 6) **DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA:** si intende l'attività soggettiva svolta e l'utilizzazione specifica di un'area, di un edificio o di parte di esso;
- 7) **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):** si intende la superficie di un ambito normativo, compresa quella relativa a spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti; si intende per SUPERFICIE TERRITORIALE LIBERA quella porzione di superficie territoriale non occupata da unità edilizie, e quindi utile a determinare gli incrementi della capacità insediativa;



- 8) **SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**: si intende la superficie di un'area o di un ambito normativo esclusa quella relativa a spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti;
- 9) **SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)**: si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani utili entro e fuori terra a qualsiasi uso destinate, misurate al lordo delle murature, ad esclusione di quelle destinate a porticati, logge aperte, balconi e sovrastrutture tecniche;
- 10) **SUPERFICIE UTILE (SU)**: si intende la superficie abitabile delle unità immobiliari di tutti i piani della costruzione, oppure la superficie effettivamente utilizzabile della stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi;
- 11) **SUPERFICIE DI VENDITA (SV)**: l'area destinata alla vendita, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, a depositi, a locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi;
- 12) **SUPERFICIE COPERTA (SC)**: si intende la superficie dell'area delimitata dai muri perimetrali dell'edificio, al lordo di questi. Nel caso di edifici senza muri perimetrali (tettoie, pensiline, ecc.) il perimetro dell'area è rappresentato dalla proiezione orizzontale della copertura, al netto della gronda esterna purchè non eccedente i m.1,50;
- 13) **DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (DT)**: si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie territoriale dell'area di riferimento; essa è espressa in mc. per mq. *ovvero in mq. di superficie utile lorda di solaio per mq. di superficie territoriale*;
- 14) **DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (DF)**: si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie fondiaria dell'area a quello pertinente: essa è espressa in mc. per mq. (indice fondiario di cubatura), ovvero in mq. di superficie utile lorda di solaio per mq. (indice fondiario di superficie), ovvero in mq. di superficie coperta per mq. (indice fondiario di copertura);
- 15) **DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA (DFM)**: si intende la densità edilizia fondiaria realizzabile nel caso che si operi in presenza di strumento urbanistico esecutivo, ferma restando la densità edilizia fondiaria riferita all'area oggetto dello strumento stesso;



- 16) **VOLUME EDILIZIO (V)**: si intende il volume del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, che dovrà risultare esattamente dal progetto e con questo approvato, nonché la parte interrata eventualmente destinata a locali di abitazione o ad attività terziarie. Si potranno detrarre da tale computo volumi destinati ad autorimesse fino ad un massimo pari al rispetto del rapporto di mq. 1 ogni 10 mc, quando questi volumi siano collocati fuori terra (nella sagoma del fabbricato ovvero fuori da questa ma nel rispetto delle norme relative le distanze previste dal P.R.G.C. ovvero a confine) ed abbia l'intradosso della soletta di copertura ad una quota inferiore a mt. 2,50 misurati dal piano di campagna. Sono da detrarsi dal computo del volume edilizio i porticati sottostanti gli edifici, le logge aperte, le aree a parcheggio ricavate in spazi aperti integrati agli edifici, i balconi, le sovrastrutture tecniche (torri di scale, camini esalatori, ecc.), le serre solari. Sono da computarsi tutte quelle parti di sottotetto che hanno una delle seguenti caratteristiche (e ciò indipendentemente dalle destinazioni di uso dichiarate): finestratura minima superiore a 1/15, altezza media superiore o uguale a m.2,40. Le rientranze coperte di profondità superiore a m.1,50 sono da computarsi nel volume, come pure i corpi aggettanti coperti e chiusi sui tre lati. Non si computano le costruzioni sotterranee e le parti seminterrate che non siano destinate alla residenza, emergenti non oltre m.1,20, in media all'estradosso dal piano terreno a sistemazione avvenuta.
- 17) **ALTEZZA MASSIMA (H)**: l'altezza massima dei fabbricati deve essere misurata dalla quota media del piano di campagna o del piano terreno ad avvenuta sistemazione come da progetto, o dal marciapiede, alla quota media dell'intradosso del solaio o di altra struttura equivalente sovrastante l'ultimo piano contenente locali abitabili. Nel caso di terreni in pendenza ed al solo scopo di calcolare il volume l'altezza del fabbricato è quella media misurata sui singoli fronti. L'altezza delle singole fronti deve inoltre osservare le distanze da altri fabbricati e dai confini. Nelle zone a destinazione residenziale, specificate da strumenti urbanistici di dettaglio od esecutivi, è fatto obbligo, quando esistano muri ciechi a confine, di addossarvisi e costruire ad un'altezza massima corrispon-



dente al filo di gronda del fabbricato più alto con avvertenza di non formare altre pareti cieche e di non superare la cubatura e l'altezza prescritta.

- 18) **LINEA DI SPICCATO (LS)**: si intende la linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione. Tale linea corrisponderà alla quota del piano della strada pubblica od a uso pubblico di accesso al fondo. Ove tale strada presenti pendenza, la quota predetta è data dalla media delle quote stradali corrispondenti al fronte dell'edificio. Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccato potrà discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10% con il limite di metri 1,20; nei terreni in declivio, ed in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di metri 1,20.
- 19) **NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA (NPFT)**: si intende il massimo numero, su ciascuna fronte finestrata, di piani di calpestio relativi, in tutto o in parte, a locali abitabili compresi in ognuna delle fronti di un edificio, ivi compresi i locali ammezzati.
- 20) **DISTANZA (D)**: si intende la minima distanza che separa costruzioni fronteggianti anche solo in parte, misurata lungo una linea, perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati, che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.
- 21) **TERRAZZAMENTI**: si intende la sistemazione del terreno in pendenza ottenuta con piani orizzontali delimitati da pareti verticali. Salvo situazioni preesistenti che impongano soluzioni differenti e da motivarsi, nel caso di terreni in pendenza le eventuali sistemazioni devono essere eseguite mediante terrazzamenti da realizzarsi con pareti in muratura a faccia vista in pietra massello o con scarpate in terra, le cui altezze non possono superare mt. 1,50 e con un rapporto tra larghezza ed altezza del terrazzo maggiore o uguale a 2,5.



- 22) **INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art.32 L.R.56/77, e succ. mod., nell'ambito interessato.
- 23) **INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, soggette ad autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.
- 24) **TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO:**
- a) **restauro paesaggistico:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti alla salvaguardia, al recupero, al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, di parti del territorio riconosciute come aree di interesse paesistico ambientale o come aree esterne di interesse storico e paesistico pertinenti e contestuali a beni culturali ambientali, ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 e succ. mod.;
 - b) **risanamento conservativo:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale, o documentario ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 e succ.mod.;
 - c) **riqualificazione urbanistica:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che ne sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente;
 - d) **ristrutturazione urbanistica:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - e) **nuovo impianto:** si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.
- 25) **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO:** fatte salve le definizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n.5/SG/URB del 27/4/84, valgono le seguenti specificazioni con l'avvertenza che la attribuzione al singolo tipo di intervento è ef-



fettuata in rapporto ad altri interventi eventualmente in precedenza assentiti, con un periodo di riferimento di 5 anni:

a) **manutenzione ordinaria**: si intendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) **manutenzione straordinaria**: si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Possono consistere in:

- riordino e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti esterni e della tinteggiatura delle facciate;
- riordino delle murature a faccia vista;
- ripristino di cornicioni;
- rifacimento delle coperture;
- realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamento termo-acustici;
- riattivazione e costruzione di comignoli, installazione di pannelli solari;
- sostituzione di alzate, pedate, ringhiere, ecc. dei vani scala, quando detti elementi risultino lesionati;
- formazione di impianti di riscaldamento;
 - rifacimento o realizzazione delle reti di distribuzione interna degli impianti idrici, igienico-sanitari, termici e di energia elettrica;
 - realizzazione od integrazione di servizi igienico-sanitari;
 - sostituzione anche di parti strutturali degli edifici, limitatamente a documentati casi di pericolo e con obbligo di ricostruirle nelle loro forme originarie;
 - il consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
 - la costruzione di vespai aerati ai piani terra e nelle parti di piani terra destinati all'abitazione;
 - l'installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno-cucina, anche con aerazione forzata mediante la costru-



zione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride.

Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art.24 L.R.56/77, è fatto obbligo:

- a) di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
- b) di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
- c) di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
- d) di non alterare il profilo dei tetti;
- e) di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;

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

Più in particolare si articolano in:

cl) **restauro**: quando l'intervento riguarda edifici o manufatti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, soggetti a vincolo ai sensi della l.n.1089/1939 e/o individuati come beni culturali ambientali di cui all'articolo 24 L.R.56/77, e quindi da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro. Esso tende al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi originari, al ripristino delle parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni degradanti.

Le operazioni di restauro devono pertanto rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur



provvedendo alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio. Possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture ma non devono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne.

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini storico-critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Sono ammesse, oltre le opere di manutenzione straordinaria, da attuarsi anche esse con i metodi del restauro:

- l'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse. L'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, eccetera);
- le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- la sostituzione e orditura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie;

c2) **risanamento conservativo**: quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico-artistico, ma comunque individuati tra i beni culturali ambientali di cui all'art.24 L.R.56/77 perchè di valore ambientale e/o documentario.

Esso tende al recupero complessivo dell'edificio, inteso non solo come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti delle fronti interne ed esterne e coperture), ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standards abitativi decorosi. A tal fine, oltre alle operazioni di restauro, sono ammissibili:



- interventi sull'impianto distributivo interno in modo da ottenere unità immobiliari abitative organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori). Esse non devono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, ma consentirne in ogni caso il riconoscimento;

d) **ristrutturazione edilizia**: si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono comprendere la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Più in particolare si articolano in:

d1) **ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura**: la ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura riguarda edifici per cui si prescrive la conservazione dei soli elementi esterni, e cioè facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano. Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di risanamento:

- recupero delle superfici e dei volumi degli ex-rustici annessi al fabbricato (stalle, fienili, legnaie) o porticati e logge aperte (escluse le tettoie e i bassi fabbricati) e i sottotetti ove abitabili senza modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture, e previa corresponsione dei relativi oneri urbanizzativi;
- interventi di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze inter-piano e la posizione delle nuove murature, fatto salvo l'obiettivo di un razionale riuso delle aperture originarie in facciata;
- riprogettazione dell'assetto distributivo, nel rispetto dei suggerimenti tipologici che emergono dalla conservazione delle superfici esterne;

d2) **ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura**: la ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura riguarda edifici per cui è ammessa, pur nel rispetto degli elementi esterni, la possibilità di ampliamenti ed integrazioni edilizie. Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di cui sopra:

- integrazioni edilizie di parti necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità delle unità immobiliari e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro ove non disponibili superfici e volumi ex rustici di cui alla let-



tera dl). Tali integrazioni possono essere ricavate rendendo abitabili i sottotetti o altri volumi non residenziali con modifiche alla quota di gronda e di colmo delle coperture contenute nella misura di m. 1, e nel rispetto delle altezze massime prescritte, ove indicate nelle allegate tabelle, e non possono superare i mc. 150 o mq. 50 di superficie utile per unità edilizia residenziale; qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali integrazioni rendendo abitabili i sottotetti o altri volumi non residenziali, esse possono essere ricavate anche operando addizioni esterne alla sagoma dell'edificio, ma nel solo caso che riguardino edifici di tipo isolato (case uni, bifamiliari) e che rispettino la distanza minima dal confine di m. 5 ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio ed il distacco minimo dai fabbricati di mt. 10. Esse sono comunque soggette al contributo di cui all'art.3 della l.n.10/77 e non sono cumulabili con integrazioni assentite in base al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 111/10525 del 6/10/1981;

e) **demolizione senza ricostruzione:** si intendono gli interventi che riguardano edifici che ricadono su aree da liberare, sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione;

f) **demolizione con ricostruzione:** si intendono gli interventi che riguardano edifici pericolanti, ovvero sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione a giudizio del Comune, e per i quali è ammissibile la ricostruzione. In tutti i casi l'autorizzazione di demolizione sarà concessa contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa al progetto di intervento.

Nelle aree di interesse storico-ambientale di cui all'art.24 L.R.56/77 gli interventi di ricostruzione cartograficamente individuali sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento edilizio è preceduto dalla redazione di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo di Riqualificazione o di Ristrutturazione Urbanistica formato ed approvato questo ultimo ai sensi dell'art.40 della L.R.56/77;
- il progetto di intervento edilizio dovrà riguardare, ove graficamente precisato, l'intero ambito perimetrato come unità minima di intervento;
- il progetto di intervento dovrà prevedere la realizzazione di una superficie utile abitabile non superiore a quella dell'edificio da demolire con le integrazioni di cui alla lett.d2 precedente, e/o una superficie utile ad altra destinazione, nel rispetto delle norme di P.R.G., pari a quella ad altra destina-



zione dell'edificio da demolire; nel caso di preesistenti destinazioni d'uso ad attrezzature terziarie pubbliche o private per un corretto inserimento ambientale è possibile fare riferimento al volume preesistente negli ambiti di tipo Aa, Ab, Ac;

- il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero piani, quota in gronda, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area da questo occupata e della conformazione planimetrica dell'isolato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti. Dovrà pertanto essere rispettata la stessa linea di spiccatto salvo scostamenti nel lato opposto alla facciata principale inferiori a m. 1.

E' facoltà dell'autorità preposta al rilascio della concessione, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, ed in seguito alla presentazione di perizia tecnica che documenti l'evento, asseverata avanti l'autorità giudiziaria;

g) **ampliamento**: si intendono gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G.C. per i singoli ambiti normativi.

Sono in particolare considerate come "ampliamenti", le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti industriali esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni;

h) **completamento**: si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative alla sagoma di ingombro massimo degli edifici;

i) **nuova costruzione**: si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal relativo strumento urbanistico esecutivo;

l) **variazione di destinazione d'uso**: si intendono gli interventi che non comportino opere edilizie rivolti a mutare, in tutto o in parte, le destinazioni d'uso



di un edificio. Qualora l'intervento di variazione della destinazione d'uso necessiti comunque di opere edilizie, questi si configura, a seconda della rilevanza delle opere stesse, come uno degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere;

m) **opere interne**: si intendono gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, dei prospetti nè 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, nel caso di edifici compresi negli ambiti di interesse storico-ambientale, rispettino le originarie caratteristiche costruttive;

26) **CAPACITA' INSEDIATIVA**: si intende il numero massimo di abitanti insediabili; esso è calcolato in funzione del rapporto prescelto tra gli abitanti insediati ed insediabili e gli spazi a pubblici servizi e le reti principali delle infrastrutture tecniche esistenti o previste nell'arco temporale di riferimento;

27) **BASSO FABBRICATO**: edificio ad un solo piano fuori terra, destinato ad usi non residenziali ma pertinenziali alla residenza.

28) **SOPPALCO**: superficie utile ricavata con la realizzazione di strutture che suddividono in altezza i locali; la superficie del soppalco non può essere superiore al 50% della superficie utile del locale soppalco e l'altezza netta risultante dalla realizzazione del soppalco non può essere inferiore a m. 2,25, e deve essere garantita una cubatura minima di mc. 60 non soppalcata.



TITOLO II

NORME PER L'ATTUAZIONE **E LA GESTIONE DEL PIANO**



Art.4

Criteri per la formazione dei P.P.A.

1. Il Comune coordina e programma a mezzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), di cui all'art.33 della L.R.56/77 e successive modifiche le opere di urbanizzazione primaria e sociale, i pubblici servizi, l'espropriazione delle aree, l'attuazione dell'edilizia residenziale pubblica, l'autorizzazione degli interventi insediativi e la formazione della rete di vendita.

2. I Programmi Pluriennali ed i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono essere redatti tenendo conto delle connessioni e dei collegamenti tra il progetto di pianificazione e di gestione a livello locale e quello ai diversi più ampi livelli (Piano Regionale, Piano Territoriale Provinciale), e, ancora, quello delle pianificazioni settoriali.

3. La durata del P.P.A. è stabilita, di norma, in anni quattro, riducibile fino ad un minimo di tre nel caso in cui il P.P.A. debba essere formato nel corso di una gestione amministrativa già iniziata. Esso può essere soggetto ad integrazioni e varianti secondo quanto previsto dall'art.37 della L.R.56/77 e succ. mod.

4. La programmazione degli interventi suscettibili di modificare sostanzialmente lo stato e la qualità degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture deve essere opportunamente coordinata, in sede di formazione di P.P.A., in modo da garantire la contestuale soluzione dei problemi infrastrutturali, il miglioramento dei rapporti tra insediamenti e servizi, l'equilibrato sviluppo del territorio.

5. In sede di formazione o aggiornamento del P.P.A. il Comune verificherà lo stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, valutando la capacità insediativa, i fabbisogni progressi, le condizioni di degrado, e quindi, le priorità di intervento.

6. I P.P.A., debbono comunque tendere a ridurre progressivamente i fabbisogni progressi, migliorare il grado di fruibilità dei servizi, garantire la integrale copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi.

7. Le norme di cui ai commi precedenti ed ai primi quattro commi del successivo articolo 5 e non si applicano fino alla data del 31/12/1998. e co-



munque per il periodo di vigenza dell'esenzione prevista dalla L.R.33/97.



Art.5

Programmi e strumenti di attuazione.

1. Ai sensi dell'art.13 della L. 10/77 l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione, formati nei termini e con le modalità fissati dagli artt. 33-37 della L.R. 56/77 e succ. mod.

2. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato alla inclusione nel P.P.A. delle aree oggetto della concessione, nonché alla approvazione del P.P.A.

3. Nelle more di approvazione del P.P.A. la concessione è rilasciabile solo per interventi su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

4. Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. la concessione o l'autorizzazione è rilasciabile, purchè non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C., e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77, se dovuti, per i casi di cui all'art.33, comma settimo, della L.R.56/77 e succ. mod. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel P.P.A. nei casi previsti dall'art. 91 quinquies della stessa legge.

5. Il Piano Regolatore definisce le parti del territorio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Le parti del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitate altresì in sede di formazione del P.P.A. con il contestuale ricorso alla procedura di cui all'art.17 comma 8 della L.R. 56/77. In ogni caso i proprietari singoli o riuniti in consorzio possono presentare al Sindaco progetti di piano convenzionati con l'impegno di attuarli anche per parti, anche su aree non specificatamente indicate dal P.R.G., o con delimitazioni difformi.

6. Sono in ogni caso subordinati alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica gli interventi configurabili come ristrutturazione urbanistica nelle aree di interesse storico-ambientale di cui all'art.24 della L.R.56/77 e succ. mod.



7. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i piani particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 38, 39, 40 e 42 della L.R. 56/77, agli artt. 13 e seguenti della L. 1150/41, all'art. 27 della L. 865/71 (P.I.P.);
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e successive modifiche, all'art. 41 della L.R. 56/77;
- 3) i piani di recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della L. 457/78, all'art. 41 bis della L.R. 56/77;
- 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) e i piani di recupero (P.R.) di libera iniziativa di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, e all'art. 31 della L. 457/78;
- 5) i piani tecnici esecutivi di opere ed attrezzature (P.T.E.) di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod.

8. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi e in sede di P.P.A. possono essere individuati, anche su aree non soggette a disciplina di P.P. vigente, ambiti da assoggettare alla formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e succ. mod.

9. Al di fuori degli ambiti soggetti a preventiva formazione di strumenti urbanistici-esecutivi e di comparti edificatori l'intervento edilizio diretto tramite concessione è ammesso nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui ai successivi articoli, delle specifiche prescrizioni vigenti nei relativi ambiti normativi, degli allineamenti stradali previsti nel P.R.G.

10. All'interno degli ambiti soggetti a preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi ne è possibile la progettazione frazionata per unità di intervento, secondo le delimitazioni indicate nelle allegate schede normative, ove precisate, purchè inquadrata in uno schema generale esteso all'intero ambito perimetrato. Detto schema generale, approvato contestualmente al progetto relativo alla prima unità di intervento, costituisce riferimento per le successive unità di intervento, che se ne potranno discostare solo fornendo adeguata motivazione.



Art. 6

Opere soggette a concessione ed autorizzazione.

1. Tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, cioè di immobili, aree ed edifici nonché della loro destinazione d'uso, ovvero volti alla utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, o alla manutenzione degli immobili, sono soggetti a concessione o ad autorizzazione, secondo quanto prescritto dagli artt.48, 49, 50, 54, 55, 56 della L.R. 56/77 e succ. mod.

2. Non sono soggetti a concessione nè ad autorizzazione, ma a semplice denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della l.n.241/90, così come modificato dall'art.2 della l.n.537/1993, gli interventi di cui al l'art. 4 della l.n.4/12/1993 n.493.



Art.7

Opere di urbanizzazione e servizi pubblici.

1. La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi di cui all'art.9 della L. 10/77 (gratuiti) e all'art.7 della stessa legge (convenzionati).

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali di cui alla D.C.R. n.179/77 e succ. mod. In ogni caso è condizione indispensabile per la edificabilità l'esistenza di un conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico, nel rispetto di quanto prescritto dal P.R.G. e dall'art.28 della L.R.56/77 e succ. mod.

3. A scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune o a contribuire ad altre opere di interesse pubblico, previo accordo con il Comune, assunto nelle dovute forme di legge.

4. Ai sensi dell'art.24 della L. 1150/1942 e succ. mod. per la formazione delle vie o piazze previste nel P.R.G. è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere gratuitamente il suolo fino ad una profondità massima di m. 15.

5. Ai sensi dell'art.28 della L. n.1150/1942 e succ. mod. è fatto obbligo ai proprietari delle aree incluse nei P.E.C. di cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ai sensi dell'art.49 della L.R.56/77 e succ. mod., ogni concessione edilizia di completamento, considerato il fabbisogno pregresso di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle definite all'art.51 della L.R.56/77 e succ. mod.

7. Il P.R.G. prevede ed indica le aree a servizi sociali, comprendenti at-



trezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali commerciali e turistici, così come risulta dalle schede allegate dei servizi, sulla base dei parametri stabiliti dagli artt.21 e 22 della L.R.56/77 e succ. mod. Le aree a servizi pubblici in progetto sono dotate di capacità edificatoria in quanto su di esse può essere computata la densità territoriale relativa.

8. Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari, nei limiti di cui all'art.21 della L.R.56/77 e succ. mod.

9. La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamento residenziali, giusto quanto disposto dall'art.21 della L.R. 56/77, viene prevista in mq.25 per abitante residente e per abitante temporaneo, ed è così articolata in relazione alle specifiche caratteristiche demografiche ed alle concrete esigenze:

- a) mq.5 per abitante di aree per l'istruzione, suddivisi, di massima, in mq.2 per asili nido e scuole materne (AN+SMA), mq.1,7 per scuole elementari (SE), mq.1,3 per le scuole dell'obbligo (SMO);
- b) 5 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (A) (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) 12,5 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (v);
- d) 2,5 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici (P).

10. La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamento produttivi, prevista nella misura del 20% della superficie territoriale ovvero sul 10% della superficie fondiaria a seconda del tipo di intervento, destinata ai nuovi insediamento industriali è così articolata:

- a) 15-50% di aree a parco, per il gioco e lo sport (V);
- b) 2,5% di aree per attrezzature industriali (D) (centri e servizi sociali, mense, ecc.);
- c) 2,5% di aree per parcheggi pubblici (P).

11. La dotazione minima complessiva di aree per attrezzature al servizio degli insediamento direzionali e commerciali a livello comunale, prevista



nella misura dell'80-100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti a seconda del tipo di intervento, secondo quanto disposto dall'art.21 della L.R. 56/77 e succ. mod. è così articolata:

- a) 40-50% di aree a parco, per il gioco e lo sport (V);
- b) 40-50% di aree a parcheggi pubblici (P).

12. In sede di strumenti urbanistici esecutivi le indicazioni planimetriche di P.R.G. possono subire lievi modificazioni in forma, ubicazione ed articolazione, ove necessario per adeguarle alle concrete esigenze e allo stato effettivo dei luoghi, purchè sia garantita una quantità di aree a servizi uguale o superiore a quella originariamente prevista: ove tali modificazioni non incidano su beni di terzi e riguardino le sole proprietà oggetto dello strumento esecutivo ciò non costituisce variante al P.R.G.C. In tale sede, nonchè in sede di P.P.A. vengono definite specifiche funzioni di servizio all'interno delle aree vincolate.

13. Gli interventi edilizi sulle aree a servizi pubblici indicate dal P.R.G. non sono soggetti a vincoli particolari se non per quanto concerne la distanza minima dai cigli stradali.

14. Non si dovrà comunque superare la densità fondiaria massima di mc./mq.5 e uniformarsi in ogni caso per materie, forme e caratteristiche estetiche agli edifici circostanti.

15. Gli enti pubblici ed i privati che intendono predisporre attrezzature di interesse generale, compatibili con le destinazioni dei diversi ambiti normativi, non compresi tra quelli sopra elencati, su aree anche non specificatamente indicate dal P.R.G., dovranno attenersi alle norme specifiche stabilite per i diversi ambiti normativi.

16. Gli edifici occorrenti al funzionamento dei servizi primari di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti, pubblici diversi da quelli territoriali (ENEL, SIP, FF.SS. ecc.), possono trovare collocazione anche in aree non specificamente indicate dal P.R.G.; essi non debbono in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta per l'ambito normativa cui l'area appartiene ed in ogni caso il max di mc./mq.3.

17. I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto ecc. aerei e sotterranei non sono soggetti ad alcun vincolo di densità fondiaria, altezza, ecc. se non per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali, nel rispetto delle altre prescrizioni di P.R.G.C.



18. Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali deve essere ricavata un'area a verde privato nella misura minima del 40% dell'area libera del lotto.

19. Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali, commerciali e direzionali deve essere destinata inoltre a parcheggio privato un'area pari a metri quadrati uno ogni dieci metri cubi costruiti, ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42 e comunque un posto macchina per ogni alloggio. Tale area può essere ricavata negli spazi liberi di pertinenza della costruzione e al di fuori delle sedi stradali pubbliche, ad una distanza superiore a m. 5 dalle sedi stesse, se non dotate di corsia di accesso.

20. Le norme di cui al comma precedente si applicano anche quando:

- si eseguano interventi di ristrutturazione (di tipo dl e d2) che aumentino le unità immobiliari preesistenti ovvero che aumentino le superfici utili nette delle abitazioni esistenti, sia con modifiche di destinazione d'uso che con ampliamenti;
- si eseguano interventi di demolizione con ricostruzione;
- si eseguano interventi sulle recinzioni: nuove recinzioni o modifiche anche parziali ma significative dalle recinzioni esistenti.

21. Le nuove costruzioni ad uso industriale ed artigianale e gli ampliamenti e le ristrutturazioni con modifica della destinazione d'uso e le demolizioni e ricostruzioni degli esistenti devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, pari ad un posto macchina ogni 3 (tre) addetti con un minimo di mq. 1 per ogni 5 mq. di superficie coperta utilizzata per il processo produttivo.

22. I nuovi edifici commerciali e direzionali, gli ampliamenti e le ristrutturazioni con modifica della destinazione d'uso e le demolizioni e ricostruzioni degli esistenti, devono disporre di un'area a parcheggio pubblico, al di fuori della sede stradale variabile da un minimo di mq. 40 ad un massimo di mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento differenziata secondo la tipologia e l'afflusso di utenti, secondo quanto stabilito dalla D.C.R. 965/1344 del 24/1/95.

23. Le nuove costruzioni alberghiere e turistiche, gli ampliamenti e le ristrutturazioni significative delle esistenti dovranno disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, in ragione di un posto macchina



ogni tre letti.

24. Le nuove costruzioni destinate a proiezioni cinematografiche e/o a rappresentazioni teatrali, gli ampliamenti e le ristrutturazioni significative delle esistenti, dovranno disporre di un'area a parcheggio pubblico, al di fuori della sede stradale, in ragione di un posto macchina ogni quattro posti a sedere.

25. In sede di strumenti urbanistici esecutivi le aree a parcheggio di pertinenza degli edifici possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purchè se ne assicuri il facile accesso.

26. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura determinata applicando gli standard di cui ai commi precedenti, facendo corrispondere ad ogni abitante insediabile una volumetria pari a mc. 90 (30 mq. di solaio lordo) per destinazioni d'uso residenziali e connesse con la residenza, devono essere cedute gratuitamente al comune dai proprietari in sede di P.E.C. o di concessione convenzionata, ovvero vincolate all'uso pubblico, anche eventualmente ricorrendo alla distribuzione su più piani, nel caso di aree a parcheggio pubblico. Solo nel caso che si dimostri l'impossibilità di mettere a disposizione le aree necessarie all'interno delle aree di proprietà quando non indicate dalle tavole di P.R.G. e l'impossibilità di estendere l'intervento ad aree a servizi pubblici già indicate dal P.R.G., è possibile la monetizzazione delle aree secondo quanto precisato dal Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione, da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale.



Art. 8

Utilizzazione del suolo.

1. Le allegate tabelle precisano, per ogni ambito normativo, di cui al successivo articolo, le norme relative alle destinazioni d'uso, alle modalità ed ai tipi di intervento ed in particolare le quantità di insediamento e di edificazione.

2. La quantità di edificazione è espressa in volume edilizio edificabile nell'ambito considerato.

3. Negli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo ed in quelli diretti la quantità di edificazione (e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità edilizia territoriale per la superficie territoriale. Va poi verificato in ogni caso il rispetto della densità edilizia fondiaria sulla superficie fondiaria, nonché della densità edilizia fondiaria massima sul singolo lotto.

4. L'utilizzazione di una certa parte del suolo a scopi edificativi secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. esclude l'accoglimento di successive istanze di concessione, salvo il caso di intervento di demolizione e ricostruzione, o il caso di ampliamento o di sub-lottizzazione tramite P.E.C., ove non sia stata esaurita la quantità di edificazione prevista. L'area relativa all'intervento è quindi vincolata al rispetto degli indici utilizzati.

5. Nel caso che sull'area oggetto dell'intervento edilizio preesistano edifici, costruiti prima dell'entrata in vigore del presente P.R.G., che si intende conservare, dalla volumetria costruibile dovrà essere dedotta la cubatura degli edifici preesistenti stessi.

6. Fatta eccezione per le aree agricole, il trasferimento delle quantità di insediamento e di edificazione tra proprietà diverse o tra lotti diversi e non contigui appartenenti alla medesima proprietà, può essere previsto solo alle seguenti condizioni:

- a) che i relativi interventi siano oggetto di strumento urbanistico esecutivo;
- b) che i trasferimenti avvengano all'interno dello stesso comprensorio di urbanizzazione;
- c) che i trasferimenti stessi vengano registrati dal Comune e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a spese dei concessionari.

7. E' vietata la lottizzazione a scopo edificatorio al di fuori del P.E.C.; ai sensi dell'art.31 L. 1150/42 i relativi atti di compravendita sono nulli ove da



essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

8. Le indicazioni relative alla collocazione ed alla articolazione delle aree a servizi contenute nelle allegate tabelle relative alle aree assoggettate a S.U.E. sono ordinatorie: attraverso lo S.U.E. si possono attuare soluzioni diverse, a patto che se ne dimostri la validità o l'equipollenza ai fini della efficienza e fruibilità.



TITOLO III

PRESCRIZIONI PER LE **DESTINAZIONI D'USO,** **LE MODALITA'** **ED I TIPI DI INTERVENTO**



Art. 9

Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi.

1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate dalla cartografia di P.R.G. e così classificate:

- 1) aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti: Aa;
- 2) aree prevalentemente residenziali avente valore ambientale o documentario e relative pertinenze: Ab;
- 3) aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico: Ac;
- 4) aree prevalentemente residenziali totalmente edificate a capacità insediativa esaurita da mantenere allo stato di fatto: Bs;
- 5) aree prevalentemente produttive totalmente edificate da confermare: Bp;
- 6) aree parzialmente libere, parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione da edificare (completamento - nuova costruzione) con destinazione prevalentemente residenziale: B;
- 7) aree prevalentemente residenziali o produttive totalmente edificate (da ristrutturare) a destinazione prevalentemente residenziale: Br;
- 8) aree prevalentemente terziarie totalmente edificate da confermare: Bt;
- 9) aree prevalentemente produttive parzialmente edificate da riordinare: Dr;
- 10) aree destinate alle attività agricole: E;
- 11) aree prevalentemente agricole inedificabili ai fini della pubblica incolumità: Ei;
- 12) aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: attrezzature cimiteriali (Fcm); attrezzature private di interesse pubblico (Fip); parchi (Fp, Fpr); ospedali (Fo); attrezzature scolastiche (Fis);
- 13) aree riservate alle ferrovie e servizi connessi: Fs;
- 14) aree per servizi pubblici a livello comunale: tali aree, articolate secondo quanto specificato al precedente art.7, sono funzionalmente aggregate con



le aree contigue nei relativi ambiti normativi;

15) aree riservate alla viabilità e relative pertinenze: tali aree sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;

16) aree e fasce di rispetto, funzionalmente aggregate ai rispettivi ambiti normativi.

2. Ad ogni area, fatto salvo quanto precisato per le aree a servizi a livello comunale, le aree stradali e le aree e fasce di rispetto, corrisponde il relativo ambito normativo, cioè il campo di applicazione di norme specifiche sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulla modalità di attuazione.



Art. 10

Classificazione delle attività e degli usi del suolo.

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso del suolo il P.R.G. definisce per ciascun ambito normativo le destinazioni d'uso generali coerenti o compatibili con il ruolo ad esso assegnato.

2. Le destinazioni d'uso generali si classificano in:

- residenziali;
- residenziali e connesse con la residenza;
- produttive artigianali;
- produttive industriali;
- terziarie private: le attività di cui al comma successivo, n.1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 12;
- agricole, forestali, pastorali;
- terziarie pubbliche o di interesse pubblico (attrezzature ed impianti di interesse generale).

3. In particolare per destinazioni d'uso connesse con la residenza si intende:

- 1) attività commerciali di uso corrente, secondo le classificazioni di cui alla L.11/6/1971 n.426;
- 2) attività commerciali all'ingrosso, esclusi mercati generali e sedi di grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
- 3) attività artigianali di servizio;
- 4) attività artigianali di produzioni tipiche e ad alta specializzazione;
- 5) intermediari del commercio, imprese immobiliari, agenzie di mediazione;
- 6) noleggio di beni mobili;
- 7) esercizi alberghieri ed extra-alberghieri, ristoranti, bar ed esercizi simili;
- 8) agenzie di viaggio e turismo;
- 9) autorimesse pubbliche e stazioni di servizio;
- 10) autorimesse private;
- 11) agenzie di credito, di assicurazioni e finanziarie;
- 12.1) servizi per l'igiene e la pulizia;
- 12.2) servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, sportivi;
- 12.3) servizi sanitari;



- 12.4) servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
- 12.5) servizi legali, commerciali, tecnici e artistici;
- 12.6) enti e associazioni di carattere professionale, sindacale politico e simili;
- 12.7) istituzioni ed associazioni ecclesiastiche e religiose;
- 12.8) servizi vari non altrimenti classificati, a condizione che non siano incompatibili con la residenza, e cioè inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti o che siano generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

4. Le destinazioni d'uso specifiche indicate nella concessione edilizia sono vincolanti. Fatto salvo quanto stabilito nel secondo comma dell'art.6 precedente, per ogni successiva richiesta di trasformazione d'uso il Comune verifica preliminarmente se la nuova destinazione specifica è compatibile con le destinazioni d'uso generali ammesse nell'ambito normativo entro cui è situato l'intervento. Se compatibile, l'intervento di trasformazione d'uso è soggetto a nuova concessione edilizia nel solo caso che comporti opere edilizie.



Art. 11

Prescrizioni relative alle strade.

1. In sede di strumenti urbanistici esecutivi devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico, della tipologia e della volumetria degli edifici previsti, dell'acclività del terreno e della natura del suolo.

2. Fatte salve differenti specifiche indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G. la sezione trasversale minima utile (compresi i marciapiedi) delle nuove strade a due sensi di marcia compresi nelle aree urbanizzate o urbanizzande non deve essere inferiore a m.10 (dieci), riducibile a m.7 (sette) nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.3267/23.

3. Per le strade pedonali la sezione minima non deve essere inferiore a m.3.

4. Le sezioni delle strade veicolari possono essere ulteriormente ridotte in sede di strumenti urbanistici esecutivi o di P.P.A., tenuto conto delle condizioni di compromissioni edilizie, della possibilità di instaurare sensi unici, dell'esigenza di salvaguardare le particolari preesistenze paesaggistiche, dell'eventuale convenienza a predisporre percorsi pedonali complementari in sede propria.

5. In tutti i casi deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della carreggiata di m.5, per strade veicolari a due sensi di marcia, e di m.3,50 per strade ad un senso di marcia, e di m. 1,20 per i marciapiedi.

6. Per quel che riguarda gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali si richiama il contenuto dell'art.28 della L.R.56/77 e succ. mod.

7. Tutte le strade a fondo cieco di sezione utile inferiore a metri dodici devono terminare con una piazzola in cui possa iscriversi un cerchio di metri dodici di diametro.

8. Quando la lunghezza delle strade a fondo cieco di larghezza inferiore a m.6 superi i metri ottanta, devono essere previsti opportuni slarghi per la sosta e la svolta dei veicoli, distanti tra loro non più di metri cinquanta.

9. In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande il Sindaco, sulla base di motivate esigenze, può imporre anche in assen-



za di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica di allineamenti per una profondità non maggiore di metri 5 dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

10. Al di fuori degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale le strade veicolari private esistenti, debbono avere una sezione minima utile tra le recinzioni di m. 6 (sei). Tale norma è applicabile qualora la strada esistente abbia una sezione utile minore o eguale a m.6 e gli allineamenti delle costruzioni esistenti in fregio alla strada non consentano di realizzare l'ampiezza di m.10 o di m.7 prescritta dal comma 2° precedente.

11. Nella progettazione delle nuove strade e nella ristrutturazione delle strade esistenti si debbono prevedere appositi spazi, al di fuori delle carreggiate, per il posizionamento dei cassonetti.

12. Nella progettazione delle recinzioni deve essere previsto l'arretramento di m.4 dal filo stradale in corrispondenza dell'ingresso carraio.

13. Le strade private debbono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

14. Qualora i frontisti non soddisfino a tali obblighi, il Sindaco previa diffida, può - ai sensi delle leggi vigenti - far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando le relative spese a carico dei frontisti predetti mediante procedimento di riscossione forzata.

15. E' vietata in ogni caso la formazione di una nuova strada in un'area non edificata, tale che presuma la edificazione sui suoi rispettivi fronti laterali, se non inserita in un piano di lottizzazione.

16. Si richiama la classificazione delle strade ai sensi del D.M. 285/92 e del D.P.R. 495/92: a tal riguardo sono classificate come strade extraurbane di tipo C la SS. n.142 e la SS. n.33, nonché il nuovo tronco stradale in progetto di raccordo tra le due statali, come strade extraurbane di tipo F le strade provinciali e comunali, come strade urbane di tipo E le strade comunali.



Art. 12

Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti.

Art. 12.1

Distanze da strade extraurbane.

1. In tutto il territorio comunale si devono osservare, per gli interventi edilizi di demolizione con ricostruzione, ampliamento (fatti salvi gli ampliamenti consentiti al successivo art.13), completamento, nuova costruzione, gli allineamenti stradali indicati dagli elaborati grafici del P.R.G..

2. In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., per gli stessi interventi si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti, ai sensi dell'art.26 del D.P.R. 495/92, integrato con D.P.R. 147/1993:

- m. 30 per le strade statali n. 33 e n. 142 e per il relativo nuovo tronco di raccordo;
- m. 20 per strade provinciali e comunali veicolari aventi larghezza della sede inferiore a metri 10,50;
- m. 10 per strade vicinali veicolari;
- m. 5 per le rimanenti strade.

3. Debbono inoltre essere rispettate, per i campi di applicazione specificati, le altre distanze fissate dal D.P.R.495/92, così come modificato dal D.P.R. 147/93.



Art. 12.2

Distanze da manufatti, infrastrutture elementi naturali. ¹

1. In tutto il territorio comunale, all'esterno del perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzande, si debbono osservare per gli interventi di cui all'art.12.1 comma primo, le seguenti distanze minime:

- m. 25 dal ciglio superiore, risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto d'intervento, del piede esterno degli argini maestri dei fiumi, torrenti e canali;
- m. 10 dall'asse dell'alveo dei rivi;
- m. 200 per i laghi naturali e artificiali e le zone umide;
- m. 200 da pozzi e sorgenti da captazione d'acqua di acquedotti pubblici, fatta salva la rideterminazione ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n.236/88 e s.m.i. approvata ai sensi della L.R. 12.04.94, n.4;
- m. 100 misurati dal perimetro delle aree destinate ad attrezzature pubbliche per impianti di depurazione, anche in difformità da quanto indicato in cartografia, fatto salvo quanto previsto per gli impianti esistenti dalla Del. Min. LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento - 4.02.1977 - L. 10.05.1976, n.319; gli edifici ricadenti all'interno di dette fasce non sono suscettibili di incrementi volumetrici.
- m. 100 dal perimetro delle aree destinate a discarica dei rifiuti urbani;
- m. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri, salvo le riduzioni già approvate con Decreto del Medico Provinciale e nei casi previsti dall'art.27 della L.R.56/77 e succ. mod., nel rispetto del D.P.R. 10.09.1990, n.285, previo parere del Co.Re.Sa. istituito con L.R. 04.07.84, n.30 e comunque nel rispetto delle specifiche leggi di settore;
- m. pari all'altezza dai muri di sostegno esistenti;
- m.15 da manufatti stradali quali ponti, cavalcavia, sottopassaggi;
- le distanze dai conduttori elettrici aerei stabiliti dalle norme CEI (G.U. n.264/68);
- m. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste;

¹ Come modificato con variante ai vincoli approvata con D.G.R. 28.12.2001, n.14-4906 (B.U.R. 17.01.2002, n.3)



- m. 30 dalla linea della più vicina rotaia della ferrovia o m.10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS. di pertinenza della linea stessa, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R.11/7/1980 n.753 e dalla L. n. 17 dell'11/2/1981;
- le distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G.C. negli ambiti a destinazione produttiva: in queste fasce di rispetto è fatto obbligo di impiantare colture arboree sempreverdi (computabili ai fini del rispetto di quanto prescritto dalla lettera f) dell'art.16.3, 7° comma delle presenti Nda quali Pinus strobus, Pinus nigra austriaca, Pinus Sylvester, Cupressus Italica;
- la localizzazione ed installazione di impianti ed apparati per teleradiocomunicazioni con le disposizioni e procedure previste dalla L.R. n.6/89, è consentita sulla base di quanto contenuto nel "Regolamento comunale per l'installazione degli impianti di teleradiocomunicazione". Nelle more dell'approvazione del Regolamento tali impianti ed apparati potranno essere installati alla distanza minima di mt 200 - misurata a raggio dal filo di fabbricazione delle costruzioni - dagli edifici residenziali, scuole, ospedali ed edifici pubblici in genere, e dalle aree edificabili a destinazione residenziale in base al P.R.G.C. vigente. ²

² Comma aggiunto con variante parziale n.7 approvata con D.C.C. 22.05.2001, n.31



Art. 12.3

Allineamenti stradali.

1. Lungo ed a valle delle strade panoramiche indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., è fatto comunque divieto di superare negli interventi di cui al primo comma dell'art.12.1, la quota del piano stradale a monte.

2. All'interno delle aree urbanizzate od urbanizzande, eccezion fatta per gli ambiti di interesse storico ambientale o paesaggistico e per gli ambiti a destinazione produttiva, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G., o diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, per gli interventi richiamati all'art.12.1, comma 1°, si debbono osservare le distanze dalle strade esistenti e previste di cui all'art.9 del D.M. n. 1444/68, nonchè dal D.P.R. 495/92, così come modificato dal D.P.R. 147/93: il minimo assoluto per gli interventi di nuova costruzione, giusto quanto disposto dal 2° comma dell'art.27 della L.R.56/77, è elevato a m. 6.

3. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, eccezion fatta per gli ambiti di interesse storico-artistico, ambientale, paesaggistico, e per quelli a destinazione produttiva, per gli stessi interventi deve essere osservata una distanza minima delle recinzioni di m.5 dall'asse delle strade esistenti o previste. In ogni caso di recinzioni preesistenti situate a distanze inferiori si debbono osservare gli allineamenti fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale, sulla base di un progetto unitario relativo all'intera via interessata dall'intervento.

4. All'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, per gli stessi interventi deve essere osservata una distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale pari alla metà della larghezza della strada, con un minimo di m.5. In caso di recinzioni lungo le strade pedonali deve essere rispettato un arretramento di m.1,50 dall'asse della strada. In caso di recinzioni preesistenti si debbono osservare gli allineamenti fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

5. Le recinzioni devono essere realizzate di norma, alla stessa quota della linea di spiccatto.

6. Le recinzioni lungo le strade collinari sono inoltre sottoposte alle seguenti modalità di sistemazione ed esecuzione:



- a) per i terreni a livello inferiore a quello della strada, la recinzione deve correre a livello della strada stessa, per cui la scarpata o il muro di sostegno devono risultare interni alla proprietà;
- b) per i terreni a livello superiore a quello della strada la recinzione deve correre alla sommità del muro di sostegno.

7. Le recinzioni devono essere realizzate con un eventuale basamento in muratura o calcestruzzo alto non oltre m.0,60 ed una parte a giorno, per una percentuale minima del 50%, alta non oltre m.1,80, e con una altezza totale non superiore a m.2,00. Nelle aree agricole le recinzioni debbono essere realizzate unicamente con rete metallica e paletti di altezza non superiore a m. 1,80.

8. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento senza modifiche alla linea di spiccatto dell'edificio è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.



Art. 12.4

Distanza tra fabbricati.

1. In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico artistico ambientale o paesaggistico, e di quelli a destinazione produttiva, fatte salve diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, è prescritta per gli interventi di cui al primo comma dell'art.12.1 la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale distanza minima non deve essere comunque inferiore all'altezza del fabbricato più alto edificabile nell'ambito normativo.

2. Tali norme si applicano anche quando una sola parete sia finestrata e gli edifici si fronteggino per uno sviluppo complessivo superiore a m.12; nel caso di sviluppo inferiore la distanza deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto aumentata di metri quattro, e comunque non inferiore a m.10, salvo che i fabbricati siano collegati in modo da costituire una sola unità architettonica costruttiva.



Art. 12.5

Distanza dai confini.

1. In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale, paesaggistico è prescritta la distanza minima assoluta di m.5 dai confini di proprietà non coincidenti con cigli stradali, fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, e diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

2. La distanza tra fabbricato finestrato e confine non potrà comunque essere inferiore alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo.

3. Le fronti con uno sviluppo non superiore a m.12 in cui non vi siano aperture che diano luce a locali di abitazione permanente, devono osservare dai confini una distanza pari a $\frac{1}{4}$ della loro altezza con un minimo assoluto di m.5, salvo i casi di costruzioni a confine che prevedano di collegarsi a edifici sorti o da edificare a confine.

4. Le aree soggette a vincolo di uso pubblico, fatta eccezione per le strade, danno luogo a nuovo confine di proprietà salvo diversa indicazione nelle allegate tabelle, o nelle tavole di P.R.G.C.

5. E' possibile derogare a tali limiti sulla singola proprietà nel caso di accordi tra proprietà confinanti, opportunamente registrate, che consentano comunque il rispetto delle distanze complessive previste.

6. Nel caso di interventi di ristrutturazione e di ampliamento negli ambiti di tipo Bs senza modifiche alla linea di spiccatto dell'edificio ed all'altezza verso confine è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

7. In caso di intervento su terreno prospettante su fondo libero o che si renderà libero si dovrà osservare dal confine una distanza minima pari alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo con un minimo di m.5 (cinque), fatte salve le norme sulle distanze minime dai confini di cui ai commi successivi: in caso di intervento su aree al perimetro di ambiti normativi a differente disciplina l'altezza assunta a base del calcolo è quella massima tra le due.

8. E' permessa, dove indicato dalle allegate tabelle normative, l'edificazione a confine, secondo progetti unitari o le indicazioni planivolumetriche di



PRG o di strumento urbanistico esecutivo. L'edificazione a confine è comunque ammessa, qualora nel fondo confinante preesista un fabbricato attestato sul confine stesso, con l'obbligo di sistemare convenientemente le parti di pareti cieche che fosse necessario conservare. Detta facoltà è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di m.1,50; in questo caso chi costruisce può chiedere la comunione del muro al solo scopo di costruire in aderenza.

9. E' fatta salva al proprietario del fabbricato preesistente la facoltà di estendere il proprio muro sino al confine.

10. Al fine della costruzione in aderenza non costituiscono "edificio preesistente" i bassi fabbricati in genere.



Art. 13

Prescrizioni relative alle fasce di rispetto

1. Nelle fasce di rispetto definite al precedente art.12 fatte salve norme più restrittive per i singoli ambiti, sono ammessi i seguenti interventi:

- fasce di rispetto stradale: realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, e delle colture, e, ove occorre, realizzazione di parcheggi pubblici e privati. Sono inoltre consentiti, a titolo precario e nel rispetto delle norme vigenti, le installazioni di impianti per la distribuzione del carburante e punti di vendita stagionale che non richiedano attrezzature permanenti e non costituiscano intralcio alla visibilità e alla circolazione. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità e alla circolazione.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

- fasce di rispetto cimiteriale: ai sensi dell'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie n.1265/34 per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume. Sono inoltre ammessi la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali, di depositi attrezzi e/o prodotti agricoli;
- fasce di rispetto di pozzi, sorgenti, di impianti pubblici di depurazione e di discarica; di impianti industriali: conservazione delle colture arboree, comprese quelle industriali. Per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume;
- fasce di rispetto di fiumi, laghi, canali, torrenti, rii: realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, attrezzature sportive, conservazione dello stato di natura o delle colture agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici con fondo permeabile. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura;



- fasce di rispetto dalla ferrovia e dagli elettrodotti: per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinarie e straordinaria, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura.

2. Gli edifici ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario di cui sopra, possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, fatte salve le specifiche prescrizioni di P.R.G.; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

3. Nelle fasce di rispetto di cui sopra possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.



Art. 14

Insedimenti residenziali.

Art. 14.1

Condizioni di ammissibilità degli interventi.

1. Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, ad eccezione di quelli ammessi anche al di fuori del P.P.A., riguardanti gli insediamenti e le aree ricadenti in ambiti normativi in cui è prescritta la residenza, così come definito al precedente art.9, sono subordinati alla preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate, dallo stato delle comunicazioni, dei servizi e delle infrastrutture esistenti al momento dell'intervento.

2. La verifica della capacità insediativa così definita, da operarsi in sede di formazione e aggiornamenti dei P.P.A e degli strumenti urbanistici esecutivi, va effettuata principalmente sulla consistenza e fruibilità delle infrastrutture e dei servizi a livello locale (v. art.7, 9° comma).



Art. 14.2

Definizione degli ambiti normativi.

1. Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni residenziali, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree prevalentemente residenziali sono ripartiti nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.

2. Tali ambiti sono classificati, sulla base della consistenza edilizia, delle caratteristiche storiche-artistiche, ambientali, paesaggistiche, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, conservazione e tutela che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente art.9, e contraddistinte con un numero; detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.



Art. 14.3

Destinazioni d'uso specifiche.

1. Per ciascuno degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree prevalentemente residenziali le allegare tabelle specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità ed i tipi di intervento.

2. In generale tali ambiti sono riservati all'abitazione permanente o temporanea, ed ai relativi servizi. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni ambito nelle allegare tabelle sono pure ammesse le destinazioni d'uso specifiche connesse alla residenza di cui al terzo comma dell'art.10.

3. Le destinazioni d'uso connesse con la residenza di cui al comma 3° dell'art.10 precedente non possono incidere per una percentuale superiore al 40% negli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia dell'intera unità edilizia e di demolizione con ricostruzione da realizzare in ambiti di tipo Aa, Ab, Ac, salvo diversa indicazione nelle allegare tabelle, nè possono interessare le singole unità edilizie oltre il 2° piano fuori terra.

4. E' possibile derogare ai limiti disposti al comma precedente nel caso che le destinazioni d'uso preesistenti all'intervento siano superiori a quanto stabilito: in tal caso è ammesso un incremento ulteriore pari al 20% della superficie preesistente "una tantum" e nel rispetto delle norme specifiche dell'ambito.

5. Sono tassativamente escluse le costruzioni nelle quali si esplicano attività rumorose, nocive, moleste o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con l'abitazione: per il trasferimento di dette attività si potrà far ricorso a quanto previsto dall'art.53 della L.R.56/77 e succ. mod.



Art. 14.4

Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di antico impianto di carattere storico-artistico e ambientale ed aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti
(Aa)

1. In questi ambiti, *individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.*, cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo A ai sensi del D.M.1444/68, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura, e di demolizione senza ricostruzione, nei casi individuati cartograficamente dal P.R.G., degli elementi deturpanti o la cui eliminazione migliori la qualità del prodotto edilizio. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo previa formazione di strumento urbanistico esecutivo di riqualificazione urbanistica individuati nelle tavole di P.R.G.C. Le eventuali aree libere sono inedificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici, secondo le indicazioni di P.R.G.C., nonché per eventuali autorimesse private interrate, al servizio di edifici esistenti, purchè la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e non interessi aree già sistemate a giardino o parco.

2. In particolare, gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/39 e all'art.9 della L.R.56/77 e succ. mod. o comunque individuati come tali alle tav. B5, B10 e C3 sono soggetti, *anche in difformità alle specifiche indicazioni cartografiche delle Tavole della serie C*, esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, e la relativa concessione è subordinata al parere vincolante degli organi preposti ovvero della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali, di cui al l'art.91 bis della L.R.56/77 e succ. mod.

3. In questi ambiti è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

4. Le modalità di attuazione sono definite per ogni singolo ambito nelle alleghe tabelle e nelle tavole di P.R.G. Nelle parti in cui è prescritta la formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere formati i Piani di Recu-



pero di cui al successivo art.21, con eventuali modifiche al perimetro individuato previo il ricorso alle procedure di cui all'art.17, comma 8° della L.R.56/77.

5. Sono consentiti interventi di tipo diverso da quelli indicati nelle tavole di P.R.G.:

- comunque quando essi sono contrassegnati, nell'elenco di definizioni di cui all'art.3 precedente, con lettere precedenti quella che contraddistingue l'intervento indicato sulle tavole di P.R.G.C.;
- previo ricorso alla procedura di cui all'art.17, comma 8°, della L.R. 56/77, quando si tratta di sostituire rispettivamente l'intervento di risanamento a quello di restauro e l'intervento di demolizione e ricostruzione a quello di ristrutturazione edilizia. La sostituzione dell'intervento di risanamento con quello di ristrutturazione edilizia è consentito solo nel caso che si dimostri l'inesistenza o l'irrecuperabilità degli elementi sottoposti a tutela;
- per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico.

6. In assenza degli strumenti urbanistici esecutivi ed in attesa della loro approvazione sono comunque consentiti secondo quanto indicato dalle tavole di P.R.G.C. interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, ~~di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, che riguardino uno o più edifici con le limitazioni di cui all'art.27 della L.457/78.~~

7. Per tutti i progetti di intervento urbanistico (P.E.C., P.R., P.P.) si richiedono, unitamente agli elaborati necessari ai sensi degli artt.38, 41 bis, 45 della L.R.56/77, gli indirizzi progettuali degli interventi edilizi a scala non inferiore all'1:200.

8. E' prescritta la tutela e la conservazione degli elementi caratterizzanti i prospetti degli edifici, in parte indicati nelle tavole B10 e meglio descritti nel Piano del Colore e dell'Arredo urbano.



Art. 14.5

Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di antico impianto aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze **(Ab)**

1. In questi ambiti, *individuate ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.*, cui pure è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo A, ai sensi del D.M.1444/68, sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'art.14.4 gli interventi di demolizione e ricostruzione, indicati dalle tavole di P.R.G.C. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura in questi ambiti possono superare il limite di 150 mc. o 50 mq. di superficie utile per unità edilizia residenziale se l'incremento di cubatura è conseguente esclusivamente al recupero dei sottotetti o, in alternativa, di altri volumi chiusi su almeno due lati originariamente non residenziali, a condizione che non snaturino il manufatto edilizio.

2. Valgono le stesse disposizioni di cui all'articolo precedente per quel che riguarda le modalità di attuazione.

3. *E' prescritta la tutela e la conservazione degli elementi caratterizzanti i prospetti degli edifici, in parte indicati nelle Tav B10 e meglio descritti nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.*



Art. 14.6

**Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali
di antico impianto di tipo sparso e le aree prevalentemente
inedificate di interesse paesistico ambientale, naturalistico,
etnologico, archeologico
(Ac).**

1. In questi ambiti cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo A ai sensi del D.M.1444/68, vincolati alla inedificabilità giusta quanto disposto dagli art.13 e 24 della L.R.56/77, sono consentiti unicamente per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel totale e rigoroso rispetto dello stato dei luoghi. Vi sono peraltro ammessi gli interventi, di qualsiasi tipo, previsti per la realizzazione di opere pubbliche.

2. *Nell'area Ac4 gli interventi di ristrutturazione edilizia non dovranno prevedere l'innalzamento della quota di gronda.*



Art. 14.7

Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali di recente impianto costituiti da aree totalmente edificate (area a capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto

(Bs)

1. In questi ambiti cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo B, ai sensi del D.M.1444/68, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

2. Sono consentiti inoltre:

- gli interventi di ampliamento "una tantum" di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente piano e che non ne abbiano già usufruito nell'ambito dell'attuazione del precedente, di tipo uni-bifamigliare, non eccedenti il 20% della superficie lorda di pavimento esistente, con un minimo sempre consentito di mq. 50, anche se eccedente tale percentuale, nel rispetto delle seguenti norme edilizie: densità edilizia fondiaria mc./mq.3; ½ di superficie coperta; n. p.f.t.:3 distanza minima dai confini: m.5., ovvero a confine se l'edificio è già a confine;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano la realizzazione di una superficie utile abitabile non superiore a quella dell'edificio da demolire, con le integrazioni di cui all'art.3, punto 25, lett.d2, ed una superficie utile ad altra destinazione pari a quella ad altra destinazione dell'edificio da demolire;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione tramite S.U.E. che prevedano la riconversione d'uso delle superfici utili esistenti a destinazione alberghiera;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sottoposti a S.U.E., senza incremento della capacità insediativa con i seguenti parametri edilizi: densità edilizia fondiaria mc./mq.4; n.p.f.t.:5 *max e comunque nel rispetto dell'altezza media di zona*, distanza minima dai confini: m.5;
- gli interventi di sopraelevazione per la realizzazione di una superficie utile residenziale pari alla superficie del piano terreno, da devolvere a destinazioni connesse con la residenza, nel caso di aree sottoposte a rischio di erosione indicate nella tavole B6.



3. Per gli ambiti Bs/Fpr interni al Parco Naturale Regionale dei Laghi di Mercurago valgono le norme contenute nel relativo Piano d'Area.



Art. 14.8

**Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali
di recente impianto costituiti da aree totalmente edificate
da ristrutturare**
(Br)

1. In questi ambiti, cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.M.1444/68, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, sottoposti a previa formazione di strumento urbanistico esecutivo; in attesa ed in assenza di questo sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza incremento della cubatura, nei limiti di cui all'art.27 della l.n.457/78, salvo diversa disciplina contenuta nelle allegate tabelle.

2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti gli ambiti indicati nelle allegate tabelle, parte delle aree è soggetto a Piano per l'Edilizia Economico-Popolare secondo le quantità ivi indicate.



Art. 14.9

**Modalità e tipi di intervento per gli insediamenti residenziali
di completamento costituiti da aree parzialmente libere
parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione,
da edificare con destinazione prevalentemente residenziale**

(B)

1. In questi ambiti, cui è riconosciuto il carattere di zona-omogenea di tipo C ai sensi del D.M.1444/68, è consentito l'intervento di completamento tramite concessione convenzionata sulle aree indicate dal P.R.G.C, nonchè di nuova edificazione, previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, così come precisato nelle allegate tabelle e nelle tavole di P.R.G.C.

2. Negli interventi di nuova edificazione riguardanti gli ambiti indicati nelle allegate tabelle parte delle aree è soggetto a Piano per l'Edilizia Economico-Popolare, secondo le quantità ivi indicate.

3. Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 14.7; gli interventi di ampliamento debbono rispettare i parametri indicati nelle allegate tabelle, ove non siano già rispettati.



Art. 15

Insedimenti terziari

Art. 15.1

Condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Sono subordinati a una verifica di ammissibilità da operarsi in sede di P.P.A. gli interventi che comportano nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti della superficie di vendita superiore a 1.500 mq.: per questi interventi è inoltre richiesta, ai sensi del sesto comma dell'art.26 L.R.56/77, nonché della L.426/71, la preventiva autorizzazione della Regione.

2. Nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio compresa tra 4.000 e 8.000 mq., ovvero superiore a 8.000 mq., il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato a quanto previsto dall'art.26, commi 7, 8, 9, 10 della L.R.56/77, ed al rispetto degli standard fissati con D.C.R. 965/1344 del 24/1/1995.

3. I relativi interventi possono trovare collocazione oltre che negli ambiti destinati alla residenza con le limitazioni di cui all'art.14.3 in quegli ambiti destinati alle specifiche destinazioni terziarie. Tipi e modalità attuative sono precisati nelle relative tabelle allegate: per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti di cui al 2° comma è comunque prescritta la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, all'interno del quale deve essere dimostrato il rispetto degli standard di cui all'art.21 della L.R.56/77.



Art. 15.2

Destinazioni d'uso ammesse, tipi, modalità e parametri di intervento per gli insediamenti terziari esistenti **(Bt)**

1. Questi ambiti cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.M.1444/68, sono riservati alle destinazioni d'uso terziarie private di cui all'art.10.

2. In questi ambiti sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

- indice territoriale max: 0,6 mq./mq.;
- distanze dai confini: m.6;
- altezza max: m.10.

3. Detti interventi sono tutti ammissibili a concessione singola.

4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di trasformazione d'uso sono consentiti previo strumento urbanistico esecutivo, *nel rispetto, dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.*



Art. 16

Insedimenti produttivi

Art. 16.1

Condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Sono condizioni di ammissibilità per gli interventi urbanistici ed edilizi di nuova costruzione riguardanti la destinazione produttiva:

- la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali da reperirsi nel rispetto della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque del 4.2.77 (G.U.21/2/77 n.48) nelle quantità necessarie alle esigenze produttive, la disponibilità di energia elettrica e/o di gas;
- lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, nel rispetto di quanto disposto dalla L.319/76 e successive modifiche, nonché dalle L.R. integrative in esecuzione della precisata legge;
- la fruibilità di servizi e di parcheggi nella misura stabilita all'art.7 delle presenti Nda;
- l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica pavimentata a regola d'arte con materiale durevole di sezione utile trasversale della carreggiata di m.9.



Art. 16.2

Definizione degli ambiti normativi.

1. Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni produttive, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree produttive sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.

2. Tali ambiti sono classificati, sulla base del livello di saturazione, delle caratteristiche degli impianti produttivi già installati ed in relazione agli obiettivi di conservazione, riorganizzazione, e potenziamento che si vogliono conseguire nei relativi tipi, già descritti al precedente art.9, e contraddistinte con un numero, detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.



Art. 16.3

Destinazioni d'uso specifiche, parametri di intervento

1. Per ciascuno degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree produttive le allegate tabelle specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità e tipi di intervento.

2. In generale tali ambiti sono riservati alle attività e a gli impianti industriali, artigianali o ad essi assimilati.

3. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni singolo ambito normativo nelle allegate tabelle, sono pure ammesse le abitazioni del titolare, del direttore o del custode dell'azienda, e i relativi servizi, le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, nonché di grande distribuzione commerciale e di esposizione, limitatamente agli articoli prodotti dalle aziende insediate, nonché infine quelle direzionali e di servizio pertinenti le singole aziende ovvero comuni a più aziende.

4. La cubatura destinata alla parte residenziale di cui al comma precedente deve essere compresa nella fabbricabilità massima fissata dal seguente 7° comma e non deve superare mc./mq. 0,50, computabili sull'area di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti e della superficie coperta dai fabbricati industriali; in ogni caso detto volume deve essere contenuto in mc. 600 (seicento) e l'edificio relativo deve essere contestuale alla parte destinata all'attività produttiva. L'indice di fabbricabilità di cui sopra può essere elevato fino al massimo di mc./mq. 1,00 nel caso di attività produttive insistenti su lotti di superficie inferiore a mq. 2.000. In ogni caso la superficie utile residenziale non deve superare la percentuale di 1/3 di quella a destinazione produttiva.

5. La cubatura destinata alle attività di grande distribuzione commerciale, di esposizione, direzionali e di servizio complementari alle attività produttive, anch'essa da ricomprendere nella fabbricabilità massima fissata dal seguente comma 7°, deve invece essere computata sull'area di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.C. e della superficie coperta dei fabbricati a destinazione industriale e al lordo degli spazi pubblici non indicati dal P.R.G.C. per le destinazioni commerciali e direzionali, da reperire nella misura del 100 % della superficie lorda di pavimento (di cui almeno la



metà a parcheggio su suolo pubblico), e dovrà rispettare i seguenti limiti salvo limiti più restrittivi indicati nelle schede allegate: *densità fondiaria max: mq./mq. 0,6*, 1/4 di superficie coperta, n° max p.f.t.: 5, h. max: m.15. In ogni caso la superficie lorda di pavimento commerciale o direzionale non deve superare la percentuale del *20% della superficie coperta ammissibile*.

6. Nel solo caso degli interventi di completamento indicati nell'ambito Drl, Dr3, assoggettati a S.U.E. è consentito di prevedere lotti ad esclusiva destinazione terziaria, purchè sia rispettato il rapporto massimo di 1/3 tra la superficie lorda di pavimento a tale uso destinata e la superficie lorda di pavimento complessiva prevista nell'ambito dello S.U.E., e sempre nel rispetto degli indici e dei parametri sopra indicati.

7. Sono esclusi gli insediamenti di impianti industriali o artigianali inquinanti, e in cui avvengono lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 23/12/1976.

8. Fatte salve le disposizioni particolari riferite ai singoli ambiti indicati nelle tabelle, le costruzioni devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a) non possono coprire oltre il 60 % del lotto fabbricabile al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. anche solo normativamente;
- b) devono distare non meno di metri 5,00 dal ciglio stradale, salve maggiori distanze risultanti dalle tavole di P.R.G.C. o disposte dal D.P.R.147/93;
- c) devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore al rapporto 2:1 tra l'altezza media di ciascun fronte e la distanza dal rispettivo confine. Tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 6,00, liberi da qualsiasi costruzione anche provvisoria e deve comunque essere rispettata la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di frazionamento dell'area in lotti di dimensione inferiore a 10.000 mq. è consentita la fabbricazione a confine, purchè la costruzione unitaria risultante dal loro complesso segua le disposizioni di cui alle lettere precedenti e lo sviluppo delle singole fronti non superi i metri 100,00. Tale norma può trovare applicazione anche quando preesistano costruzioni a confine e il richiedente la concessione edilizia stipuli col vicino il relativo atto di vincolo;
- d) devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 5 metri quadri di



- superficie di pavimento utilizzato dal processo produttivo; ed in ogni caso non inferiore ad 1 posto macchina ogni 3 addetti;
- e) l'altezza massima misurata dal piano di campagna al piano di imposta delle coperture non può superare, fatti salvi limiti più restrittivi indicati nelle schede allegate, i m. 15 per gli edifici destinati ad uffici ed attività sociali in genere e per una superficie coperta non superiore al 20% di quella ammessa: per la restante parte della superficie edificabile l'altezza massima non può superare m. 11, fatti salvi limiti più restrittivi indicati nelle schede allegate. Nel caso di lavorazioni tecnologiche speciali, possono essere concesse maggiori altezze, comunque non superiori a m. 15. Sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (ad esempio camini, serbatoi, esalatori, ecc.) purchè nelle minime dimensioni occorrenti;
- f) si deve destinare a verde, da formarsi con piante di alto fusto, almeno il 10% della superficie totale delle aree di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.C. Entro detta percentuale può comprendersi la superficie da destinare a parcheggi di cui alla lettera d);
- g) devono disporre, all'interno delle aree di proprietà, delle aree a servizi pubblici previste dall'art.7, in misura pari al 10% della superficie fondiaria, nel caso di interventi di ampliamento. Nel caso di interventi di completamento le aree a servizi pubblici sono localizzate in sede di S.U.E. in misura pari al 20% della superficie territoriale.



Art. 16.4

Modalità e tipi di intervento per gli ambiti costituiti da aree totalmente occupate da impianti produttivi da confermare (Bp)

1. In questi ambiti cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.M.1444/68, sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, fermi restando i limiti di cui al precedente art.16.3.

2. Sono pure consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici indispensabili per la funzionalità degli impianti, e delle infrastrutture carenti, quali parcheggi, impianti di pre-trattamento o di depurazione totale, cabine di trasformazione; detti impianti e cabine non rientrano nel computo della superficie copribile massima. Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono consentite parziali demolizioni e contestuali ricostruzioni richieste per le modifiche del ciclo produttivo o per il miglioramento dell'assetto ambientale o per il rispetto di distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali precedentemente non adempiuto.

3. Detti interventi sono tutti ammissibili a concessione singola.

4. In caso di ampliamento, le aree a servizi sociali ed attrezzature, previste nella misura del 10% della superficie fondiaria ai sensi del precedente art.7, dovranno essere computate in riferimento alla superficie fondiaria teoricamente asservibile all'ampliamento in progetto, secondo il parametro di 60 mq./100 mq. di cui all'art.16.3 precedente. Dette aree, asservite all'uso pubblico, potranno essere localizzate all'interno della recinzione, purchè se ne assicurino il libero accesso durante l'orario di apertura degli impianti produttivi.



Art. 16.5

Modalità e tipi di intervento per gli ambiti costituiti da aree parzialmente occupate da impianti produttivi da riordinare **(Dr)**

1. In questi ambiti cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo D ai sensi del D.M.1444/68, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione con o senza incremento di cubatura, ampliamento, nei limiti di cui all'art.16.3.

2. Detti interventi sono tutti ammissibili a concessione singola.

3. Sono pure consentiti, con strumento urbanistico esecutivo, interventi di riqualificazione urbanistica, nonché di ristrutturazione urbanistica, all'interno dei quali possono essere consentiti interventi di completamento e di demolizione e ricostruzione.



Art. 17

Insedimenti agricoli.

Art. 17.1

Condizioni di ammissibilità degli interventi.

1. Tutti gli interventi riguardanti le aree e gli insediamenti agricoli e cioè ricadenti in ambiti normativi destinati alle attività agricole sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità in relazione agli obiettivi, ai programmi di sviluppo ed ai vincoli, generali e specifici, individuati dalla pianificazione territoriale.

2. Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla valorizzazione e al recupero del patrimonio agricolo, alla tutela e all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni abitative dei lavoratori agricoli.

3. Nel caso di interventi riguardanti insediamenti agricoli oggetto di rilocalizzazione è inoltre richiesta la stipula di una Convenzione specifica, secondo lo schema di Convenzione-quadro regionale di cui all'art.53 L.R. 56/77 e succ. mod.



Art. 17.2

Definizione degli ambiti normativi.

1. Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni agricole, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree agricole sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.

2. Tali ambiti sono classificati, sulla base delle caratteristiche delle aree, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, salvaguardia, conservazione e tutela, che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente art.9.



Art. 17.3

Destinazioni d'uso ammesse in area agricola.

1. Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- b1 - abitazioni agricole;
- b2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- b2.1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamento di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
- b2.2 - serre fisse per colture aziendali;
- b2.3 - allevamenti aziendali per suini;
- b2.4 - allevamenti aziendali di bovini ed equini;
- b2.5 - allevamenti aziendali di capi minori;
- b3 - fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
 - b3.1 - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di suini;
 - b3.2 - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di bovini ed equini;
 - b3.3 - fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di capi minori;
- b4.1 - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo);
- b4.2 - strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini, frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole contoterzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc ...);
- b5 - pozzi e laghi per uso irriguo, impianti di acqua coltura, vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.

2. Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono inoltre: residenza civile permanente e turistica, agriturismo. Per queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni ma il riuso di



edifici extragricoli esistenti alla data di adozione del P.R.G., o per i quali è ammessa la variazione di destinazioni d'uso ai sensi dei successivi art.17.8 e 17.24.

3. Sino all'approvazione dei Piani Settoriali agricoli gli interventi di cui al primo comma, lettera b3 e b4.2 del presente articolo, sono esclusi.

4. Per gli interventi di tipo b5 è richiesta la sola autorizzazione.

5. Per gli altri interventi la concessione, fatto salvo quanto previsto all'articolo 9 della L.10/77 si intende onerosa; in particolare gli interventi di cui ai punti b3 e b4 sono sottoposti a regime di concessione onerosa indipendentemente dalla natura dei concessionari e per essi può essere prevista l'attuazione attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.

6. *L'insediamento di infrastrutture ed attrezzature per allevamenti di cui alla lettera h) del 2° comma dell'art.25 della L.R. n.56/77 e s.m.i. è subordinato all'approvazione di una specifica Variante di PRG che individui l'area oggetto dell'intervento.*



Art. 17.4

Soggetti titolari di concessione in area agricola.

1. Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nelle zone agricole la concessione per gli interventi previsti può essere rilasciata soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.

2. Tali soggetti sono così definiti per la realizzazione delle abitazioni agricole (b1), e dei fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda (b2.3, b2.4, b2.5, b4.1):

- a) gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e della legge regionale 8 agosto 1997, n.49, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12/10/1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art.25 della L.R.56/77 e succ. mod., che hanno residenza a domicilio nell'azienda interessata.

3. Tutte le altre concessioni relative alle altre destinazioni di cui al primo e secondo comma dell'articolo precedente sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.



Art. 17.5

Programma Aziendale di Sviluppo e atto di impegno.

1. Nelle zone produttive agricole le risposdenze fra le finalità del P.R.G. per interventi di tipo b1, b2, b4.1, e le richieste sono sottoposte a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario mediante un Programma Aziendale di Sviluppo contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'art.17.4 "soggetti titolari di concessione";
- documentazione sulla disponibilità e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali;
- estratto dalla cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate e relativi indici utilizzati;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetrie e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con l'indicazione delle produzioni, del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'auto consumo, ed inoltre con le indicazioni degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede la concessione.

2. Il Programma Aziendale di Sviluppo è approvato dal Sindaco sentita la Commissione Agricola Comunale, sulla base della verifica della economicità degli investimenti immobiliari previsti nel rispetto delle indicazioni della programmazione zonale, provinciale e regionale nonché delle disposizioni in materia di inquinamento della legge 10.5.1973 n.319 e succ. mod.



3. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) la classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 5° comma dell'articolo successivo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 4° comma dell'articolo successivo;
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'art.69 della L.R.56/77 e succ. mod., per l'inosservanza degli impegni assunti.

4. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

5. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

6. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R.12/10/1978, n.63 e successive modif. ed integr.

7. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi, o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.



Art. 17.6

Applicazione dei Parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

2. Per gli interventi classificati di tipo b1 (abitazioni agricole) e di tipo b2 (fabbricati direttamente funzionali alle esigenze della azienda agricola) gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli interventi di tipo b2.3 (allevamenti aziendali di suini), b2.4 (allevamenti aziendali di bovini ed equini) e b2.5 (allevamenti aziendali di capi minori) i quali non sono reciprocamente cumulabili.

3. Per gli interventi classificati di tipo b3 (fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale) e b4, gli indici di utilizzazione fondiaria non sono nè cumulabili reciprocamente nè con gli altri interventi ammissibili in zona agricola,

4. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diverti purchè contermini, entro la distanza dal centro aziendale di Km.3, Il trasferimento della cubatura a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

5. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

6. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 4° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

7. Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.



8. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al netto delle superfici dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

9. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

10. Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lett. c) dell'art.2 della L.R. 31/7/1984, n. 35.



Art. 17.7

Interventi ammessi in assenza di Programma Aziendale di Sviluppo.

1. Non è richiesta la presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo di cui al precedente art.17.5 *ma la verifica degli indici di cui ai successivi articoli e l'apposizione del vincolo a "non aedificandi"* sulle aree di cui al precedente articolo:

- a) ai soggetti di cui alla lettera a) del precedente art.17.4 per i seguenti ampliamenti "una tantum":
 - 1) ampliamento del 50% della superficie utile residenziale esistente fino ad un max ottenibile a fine intervento di mq. 300;
 - 2) ampliamento sino ad un max di 50 mq. di costruzioni rurali di servizio (b2.1);
 - 3) ampliamenti fino ad un max di 50 mq. di S.U. complessiva per allevamenti aziendali (b2.3, b2.4, b2.5);
 - 4) la costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini, equini, ovini e caprini non superiore a 10 U.G.B.;
 - 5) la costruzione di fabbricati di servizio sino a 50 mq. di S.U.

- b) ai soggetti di cui alle lett. b) e c) del precedente articolo 17.4:
 - 1) manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione con ampliamento non superiore al 20% della volumetria esistente di tutti i volumi esistenti.
 - 2) costruzioni di pozzi, laghi per uso irriguo, impianti di acquacoltura e la costruzione di vasche di accumulo per i liquami (b5), costruzioni rurali di servizio (b2.1) e di serre (b2.2);
 - 3) ampliamenti dei volumi esistenti nei casi previsti al successivo articolo.



Art. 17.8

Variazione di destinazione d'uso.

1. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso nei seguenti casi:

A) Residenza agricola e annessi colonici tradizionali.

Nei nuclei rurali è ammessa la trasformazione a destinazione di uso residenziale extra-agricola dei volumi abbandonati.

Al di fuori dei nuclei è ammessa la variazione di destinazione d'uso:

- a) nei casi previsti dall'art.25 decimo e undicesimo comma della L.R.56/77 e successive modificazioni;
- b) nei casi in cui, appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di un Programma Aziendale di Sviluppo in cui si dimostri che il volume non è più necessario alle esigenze produttive dell'azienda;
- c) nei casi documentati di abbandono.

B) Volumi agricoli specialistici.

La trasformazione di destinazioni d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole o di servizio all'agricoltura;

C) Volumi a destinazione d'uso extra-agricola per la quale non si prescrive il trasferimento.

Le varianti di destinazione d'uso saranno ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con la zona produttiva agricola.



Art. 17.9

Costruzioni di abitazioni agricole (bl)

Per gli interventi riguardanti costruzioni di abitazioni agricole sono richieste le seguenti condizioni:

- 1) esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo ad un numero di “giornate lavorative” annue, calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio per i Contributi Agricoli Unificati (SCAU), non inferiore a 200;
- 2) assenza, nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, o ampliamento all'abitazione predetta in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, - da parte del proprietario - di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agriturismo ove recuperabili a tale scopo; l'obbligo di cui dianzi è assunto con atto unilaterale trascritto recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la destinazione sopra descritta; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio della concessione edilizia.

La densità fondiaria degli interventi di cui al comma precedente, non potrà comunque superare quelle stabilite dall'art.25 comma 12° della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni:

- a) terreni a colture orticole e fioricole specializzate: mc. 0,05/mq. (Df);
- b) terreni a colture legnose specializzate mc. 0,03/mq. (Df);
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02/mq. (Df);
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. (Df) in misura non superiore a mc. 500;
- e) terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001/mq. (Df) in misura non superiore a 500 mc.

2. Sono inoltre prescritti i rispetti delle distanze e altezze max:

- H max = altezza massima dell'edificio = m. 7,00



- D1 = distanza minima dai confini di proprietà = ml. 5,00
- D2 = distanza minima da altri edifici residenziali = ml. 10,00.



Art. 17.10

Costruzioni di fabbricati di servizio (b2.1)

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Superficie minima (SM) = 10.000 mq.
- Su = 100 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la Sm.
- D1 = 5 mt. distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.
- D2 = distanza minima da edifici residenziali = 10 ml.

2. Per le costruzioni rurali di servizio nel caso di lotti inferiori ai 10.000 mq. ma superiori al minimo assoluto di mq. 2.000, vale l'indice fondiario di superficie (Df) di 0,001 mq./mq. con un minimo comunque sempre ammissibile di mq. 6.

3. Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata o a faccia vista, con tetti in coppi.



Art. 17.11

Costruzioni di serre fisse (b2.2)

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse, *realizzabili esclusivamente nelle aree E*, sono prescritti i seguenti parametri edilizi urbanistici:

- D_l = 5 mt.
- D_f = 0,5 mq./mq.
- H = 5 mt.



Art. 17.12

Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini equini di tipo aziendale (b2.3)

1. Per gli allevamenti con carico di U.G.B. non superiore a 10 è esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 HA. di Superficie Agraria Utile (S.A.U.) e il rispetto delle distanze.

2. Per gli altri allevamenti zootecnici di bovini ed equini aziendali, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Sm = 50.000 mq.
- Lotto minimo = 3.000 mq.
- Superficie coperta massima: 1/3 del lotto minimo
- carico animale massime:
 - a) 10 U.G.B. per HA di S.A.U. per aree irrigue;
 - b) 5 U.G.B. per HA di S.A.U. per aree asciutte con pendenze inferiori al 20%;
 - c) 2 U.G.B. per HA di S.A.U. per aree con pendenze superiori al 20%;
- S.U. di stalla al netto di tutte le aree di servizio:
 - d) 4,5 mq. per U.G.B. per stalle estabulazione fissa e per stalle a cucette;
 - e) 690 mq. per U.G.B. per stalle a lettiera.

3. Le aree di servizio comprendenti le corsie di foraggiamento e le aree di alimentazione e di servizio, corrisponderanno al 10% della S.U. di stabulazione.

D1 = distanza minima dei confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 50 ml.

D3 = distanza minima da aree residenziali = 100 ml.

4. Sono ammesse deroghe relativamente alle distanze in relazione a particolari situazioni ambientali. Per l'ampliamento di stalle esistenti a distanze inferiori, questo dovrà avvenire sul lato opposto alle aree residenziali limitrofe.



Art. 17.13

Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini **di tipo aziendale (b2.4)**

1. Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri massimi di tipo edilizio-urbanistico:

- Sm = 50.000 mq.
- lotto minimo = 3.000 mq.
- Superficie coperta massima: 1/3 del lotto minimo
- carico animale massimo:
 - a) 30 U.G.B. HA di S.A.U. per aree irrigue
 - b) 20 U.G.B. HA di A.A.U. per aree asciutte con pendenza inferiore al 20%
- superficie utile di stalle al netto di tutte le aree di servizio: 7,5 mq. UGB.

2. Le aree di servizio, comprendenti gli spazi di transito, corrispondono al 30% della S.U. di stabulazione.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.

D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 100 ml.

D3 = distanza minima da aree residenziali = 300 ml.

D4 = distanza minima dai nuclei rurali = 200 ml.



Art. 17.14

Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (b2.5)

1. Per gli allevamenti di zootecnica minore di tipo aziendale, valgono seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimi:

- $S_m = 10.000$ mq.
- lotto minimo 3.000 mq,
- $S_U = 100$ mq. per ettaro di superficie agricola utilizzata

D1 = 5 ml.

D2 = 15 ml.

D3 = distanza dalle aree residenziali: 150 ml.

D4 = distanza dai nuclei rurali: ml.100.

D5 = distanza da edifici residenziali: 50 m.



Art. 17.15

Costruzione di edifici per allevamenti suinicoli industriali (b3.2)

1. Non è consentito l'insediamento di edifici per allevamenti suinicoli industriali.



Art. 17.16

Costruzione di edifici per allevamenti industriali di bovini ed equini e di capi minori (b3.1, b3.3)

1. Per gli interventi riguardanti fabbricati per allevamenti industriali di bovini ed equini valgono le prescrizioni seguenti parametri edilizi-urbanistici sono:

lotto minimo = 10.000 mq.

Df = 0,4 mq./mq.

D1 = 20 ml.

D2.1 = 20 ml.

D2.2 = 100 ml.

D3 = 500 mt.

D4 = 200 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni = 30% di S.U.

2. Per interventi riguardanti fabbricati per allevamenti industriali di capi minori, valgono le stesse prescrizioni indicate al comma precedente, ad eccezione del lotto minimo pari a 5.000 mq.



Art. 17.17

Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche. (b4.1 e b4,2)

1. Per interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- lotto minimo = 5.000 mq.
- Df = 0,4 mq./mq.
- D1, D2 = 20 ml.
- D3, D4 = quelle previste dal Regolamento di Igiene per i singoli impianti
- parcheggi di pertinenza degli edifici = 20% di S.U.



Art. 17.18

Costruzione di fabbricati di custodia per allevamenti industriali e impianti produttivi.

1. Per interventi riguardanti fabbricati di allevamento industriale (b3) e impianti produttivi ed attrezzature tecniche (b4.1 e b4.2) è ammessa la edificazione contestuale di fabbricati di custodia, secondo i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

Su = 150 mq. aumentabili sino a raggiungere la misura dell'1% della S.U.
dell'impianto produttivo;

D1 = 5 mt.

D2 = 10 mt.



Art. 17.19

Costruzione di vasche e lagoni.

1. Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 m. Il rilascio della autorizzazione è subordinata alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie comunali sentita la Unità Sanitaria Locale.



Art. 17.20

Definizione di allevamento aziendale.

1. Sono considerati allevamenti aziendali di bestiame quelle nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per ha. ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi.

2. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonchè quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto, di mezzadria, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.

3. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto registrato.

4. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che - in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo - vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo: l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie.

5. Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi.

6. La verifica dei valori di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo.

7. Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 200 capi grosso bestiame (U.G.B.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge.



Art. 17.21

Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti.

1. La conversione in capi adulti (Unità Grosso Bestiame) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggiere (U.F.) di 1.650 Kcal.

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

Vacche.....	1,00
Vitelli scolastrati.....	0,10
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
Vitelli (6-12 mesi)	0,35
V. con più di 1 anno	
- macello.....	0,70
- allevamento.....	0,60
V. con più di 2 anni	
- macello.....	0,90
- allevamento.....	0,75
Tori e torelli	0,700
Verri	0,400
Srofe.....	0,500
Lattonzoli.....	0,027
Magroni	0,200
Suini da ingrasso.....	0,300
Ovini.....	0,100
Caprini	0,100
Equini.....	0,750
Polli da carne.....	0,007
Galline ovaiole	0,017
Altri volatili e conigli.....	0,030

3. I valori sopraindicati sono modificabili con semplice deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione del Comitato Agricolo Zonale o del Piano Agricolo Zonale senza che questo costituisca variante al P.R.G.



Art. 17.22

Certificato di agibilità per gli allevamenti industriali

1. Gli allevamenti industriali debbono essere dotati di un adeguato impianto di depurazione atto a garantire per le acque reflue gli indici previsti dalla legge 10 maggio 1976 n. 319.

2. Il rilascio della concessione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie locali, sentita l'Unità Sanitaria Locale comprovante la idoneità dell'impianto di depurazione progettato, a garantire la emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla citata legge 10.5.1976 n° 319.

3. Il certificato di agibilità verrà rilasciato solo ad avvenuto collaudo dell'impianto di depurazione da effettuarsi da parte delle autorità sanitarie comunali in collaborazione con l'Unità Sanitaria Locale.



Art. 17.23

Deroghe ammesse in presenza di Piani di Sviluppo Aziendale.

1. In presenza di Piani di Sviluppo Aziendale redatti ai sensi dell'art.4 della L.R. 22/2/1977 n° 15 ed approvati ai sensi dell'art.23 della medesima L.R., possono essere derogate le superfici minime di intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria previsti dagli art.17.6 e segg. delle presenti norme per gli interventi edificatori in sede di concessione edilizia.



Art. 17.24

Modalità e tipi di intervento per gli ambiti costituiti dal territorio agricolo produttivo e dalle relative residenze rurali.

(E)

1. In questi ambiti sono consentiti con concessione singola interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, fermi restando gli indici di densità fondiaria di cui ai precedenti articoli.

2. Per gli edifici classificati come beni culturali, e come tali individuati nelle tavole B5, sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza aumenti di volume. Per le parti rustiche non costituenti aggiunte deturpanti sono ammessi gli interventi di ridestinazione d'uso alle destinazioni d'uso residenziali (permanenti e turistiche) e agroturistiche.

3. Per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole sulla base degli indirizzi di programmazione (P.T.C., P.S.E.S. di Comunità Montana) o, in assenza di questi, in quanto non ne è richiesta l'utilizzazione dalle aziende contermini sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con nuove destinazioni d'uso, previa corresponsione degli oneri relativi ai sensi del comma 3° dell'art.10 della L. 10/77, ed a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale. Le nuove destinazioni ammesse sono la residenza temporanea o permanente, le attività agrituristiche. Ove gli interventi di trasformazione di uso suddetti interessino complessivamente più edifici di uno stesso annucleamento rurale, gli interventi stessi sono ammissibili solo previa apposita variante specifica di P.R.G.C.

4. Per gli edifici esistenti adibiti ad usi extra agricoli sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento "una tantum" non eccedente il 20% della superficie lorda di pavimento esistente, *con un massimo di mq.25.*



Art. 17.25

Modalità e tipi di intervento per ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, prevalentemente inedificate, e boscate, da aree fluviali che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni incombenti o potenziali pericoli
(Ei)

1. In questi ambiti vincolati alla inedificabilità, giusto quanto disposto dagli artt.13 e 30 L.R.56/77 sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Ai sensi dell'art.31 della L.R.56/77, vi possono essere realizzate le opere previste dal P.T.R.; quelle di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni di acqua o di impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazioni, e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti. E' peraltro consentito il trasferimento della cubatura relativa all'applicazione degli indici di cui all'art.17.6 su aree agricole edificabili.



TITOLO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI



Art. 18

**Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici
alle aree d'uso collettivo.**

Art. 18.1

**Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature cimiteriali e
relative fasce di rispetto
(FCM)**

1. Le aree per attrezzature cimiteriali sono riservate agli impianti cimiteriali ed ai relativi servizi. Le aree libere sono inedificabili, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art.27, 5° comma della L. n. 56/77.



Art. 18.2

Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi connessi

(FS)

1. Ogni intervento relativo alle specifiche funzioni svolte deve rispettare l'apposita normativa settoriale, nonché le disposizioni del R.I.E. per quanto applicabili, ed altre eventuali particolari disposizioni vigenti in ordine alle esigenze di tutela, e agli obiettivi di risanamento ambientale.

2. Si richiamano i disposti di cui all'art.81, del D.P.R. 24/7/1977, n. 616, e dell'art.10, della L. n. 11/2/1981, n. 17.

3. Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.



Art. 18.3

Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature di interesse generale: istruzione secondaria, attrezzature socio-sanitarie e ospedaliere
(FIS, FO)

1. Le aree per la costruzione delle singole attrezzature e dei singoli impianti devono essere definite in sede di progetto di opera pubblica cui è demandata la determinazione dei relativi parametri di intervento, e dimensionate in misura non inferiore a quella prescritta dall'art.22 della L.R.56/77 in rapporto alla capacità insediativa residenziale del territorio di influenza della rispettiva attrezzatura. Le relative opere debbono essere predisposte da enti pubblici e rispettare le disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

2. Si dovrà comunque tendere ad adottare densità edilizie fondiarie uguali a quelle fissate per gli ambiti dell'intorno: nel caso di interventi su edifici di interesse storico, artistico, ambientale o documentario, sono ammissibili unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento.

3. Sono ammessi, sulle attrezzature già esistenti, in assenza di P.P. gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento.



Art. 18.4

Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private di interesse pubblico generale (FIP)

1. Gli ambiti ad attrezzature private di interesse pubblico generale sono riservati alle destinazioni d'uso indicate per ogni singolo ambito nelle alleghe tabelle.

2. In questi ambiti è comunque sempre ammessa la residenza negli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. ed a tale uso destinati.

3. Negli edifici esistenti destinati ad attività ed attrezzature private di interesse pubblico, sono consentiti gli interventi, tutti ammissibili a concessione singola, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia, nonché, fatte salve indicazioni più restrittive contenute nelle alleghe tabelle, di ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% sia della superficie utile che della superficie coperta esistente all'atto dell'adozione del presente P.R.G.C., quando necessari per il miglioramento tecnologico e funzionale per le attività e le destinazioni già in atto. *Gli interventi di cui sopra dovranno comunque avvenire nel rispetto della densità fondiaria max di mc./mq.4.*

4. Negli edifici residenziali esistenti di cui al 2° comma precedente, sono consentiti gli stessi interventi di cui al 3° comma precedente: quello di ampliamento, nei limiti e modi fissati per gli ambiti da consolidare allo stato di fatto (Bs).

5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione ~~e nuova costruzione~~ (ove consentita, secondo quanto indicato nelle alleghe tabelle), nonché le variazioni delle destinazioni d'uso in atto ammissibili, sono consentiti solo se preceduti da strumento urbanistico esecutivo avente valore di piano paesistico-ambientale relativo all'area oggetto dell'intervento, cui è demandata la determinazione delle destinazioni d'uso specifiche, e dalla relativa Convenzione, in cui sia previsto e disciplinato, fra l'altro, l'uso pubblico delle attrezzature stesse. In ogni caso, quando l'attività in atto venga a cessare, gli immobili interessati comunque esistenti non sono destinabili ad altra attività che non sia di



carattere pubblico.

6. Nel caso di edifici di interesse storico-artistico, ambientale o documentario gli interventi ammissibili sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

7. *Per quanto attiene l'ambito FIP8, in considerazione del fatto che lo stesso risulta ascritto alla classe III della Circolare P.G.R. n.7/LAP in data 8.05.1996, e di conseguenza risulta inidoneo a nuovi insediamenti, l'edificabilità dell'area è subordinata all'approvazione di un'apposita Variante di PRG che individui gli interventi necessari a superare le problematiche di carattere geologico riscontrate e che verifichi, altresì, le potenzialità edificatorie (nonché le tipologie, gli indici, i parametri, ecc.) alla luce degli interventi di riassetto necessari per l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.*



Art. 18.5.1

Ambiti costituiti dalle aree a parco pubblico

(FP)

1. Nelle aree riservate a parco pubblico sono ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di parchi pubblici attrezzati e non attrezzati, secondo quanto precisato nelle allegate tabelle.

2. Per gli ambiti a parco pubblico attrezzato sono ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77 con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi, secondo quanto precisato dai relativi strumenti urbanistici o progetti esecutivi: salvo limiti più restrittivi disposti dalle allegate tabelle non più del 50% della superficie potrà essere utilizzata per le attrezzature vere e proprie, i parcheggi pavimentati con materiale semipermeabile e gli edifici al servizio degli impianti; il rimanente 50% verrà sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature e bassa vegetazione. I locali destinati alla formazione dei servizi ammessi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) potranno essere ottenuti con riuso di edifici esistenti mediante risanamento conservativo e ristrutturazione, compreso il recupero di rustici esistenti ovvero con nuovi edifici nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,30 mc./mq. compresi i volumi eventualmente preesistenti ed i piani interrati. Non concorrono alla determinazione dei volumi eventuali coperture stagionali realizzate con strutture amovibili (palloni pressostatici, coperture mobili scorrevoli, ecc.). Nell'ambito dei locali ammessi, le componenti a valenza commerciale (ristoro, vendita, ecc.) non potranno superare il limite massimo del 60% del volume complessivo realizzato. Le parti attrezzate non potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto di cui all'art.12 delle presenti norme. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi indicati nelle schede normative allegate; gli ampliamenti ammessi sono determinati nella misura massima del 60% della superficie lorda di pavimento esistente, realizzabili anche oltre il limite di densità edilizia fondiaria sopra indicato.

3. Per le recinzioni saranno ammesse esclusivamente siepi vive con eventuale rete metallica plastificata interposta, su paletti, senza zoccolatura, e,



ove necessario, recinzioni chiuse.

4. Per gli ambiti a parco pubblico non attrezzato sono ammessi gli interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77 non attrezzati;
- b) alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti e potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;
- c) alla tutela e qualificazione della attività agricola esistente non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;
- d) al riassetto idrogeologico.

5. Gli interventi di cui alla lettera a) verranno di norma definiti mediante strumenti urbanistici o progetti esecutivi ed in sede di P.P.A. tenuto conto:

I - delle finalità di cui ai punti b) e d) ricorrendo a tale scopo, per quanto possibile, ai dispositivi di cui alla L.R. 17/10/1979 n. 61 sul recupero delle terre incolte in applicazione dell'art.4, comma primo, sub 3) e art.10, sub 3) di detta legge: ai fini della conservazione e del miglioramento di boschi il Comune può chiedere alla Giunta Regionale di predisporre piani di assestamento forestali e piani naturalistici di cui alla L.R. 57/79, avvalendosi anche per i relativi interventi delle agevolazioni e dei finanziamenti di cui alla L. R. 45/89;

II - delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti stabilendone in sede attuativa l'esclusione o lo stralcio per le parti non necessarie all'attuazione del parco.

6. In assenza delle suddette definizioni, o successivamente alle medesime, limitatamente in tal caso agli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esclusi o stralciati, saranno ammessi:

- e) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione residenziale extraagricola, esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente



P.R.G.C., con esclusione di ogni nuova edificazione;

- f) interventi per le aziende agricole come quelli ammessi per le aree agricole ma coi seguenti limiti:
- saranno escluse nuove costruzioni residenziali, eccezion fatta per le aziende interamente comprese negli ambiti a parco;
 - la superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, ~~comprese le serre fisse~~, non potrà superare il 10% della superficie del lotto interessato;
 - saranno escluse tassativamente dall'edificazione e dalla messa a coltura le aree a bosco, se non per il miglioramento di questo.

7. Le aree per l'accesso al parco dovranno essere situate sul perimetro od all'esterno di questo. Consisteranno in aree per il parcheggio, la sosta e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico, il pic-nic, il gioco libero dei bambini.

8. Si dovranno ricavare preferibilmente in aree con pendenza non superiore al 15% con esclusione tassativa di aree a bosco. Dovranno essere sistemate a verde e con pavimentazioni che consentano un corretto smaltimento delle acque. Vi saranno consentite piccole costruzioni di altezza non superiore a m. 3, di norma aperte, per il ricovero temporaneo dei visitatori, i servizi igienici, piccoli servizi di vendita di cibi e bevande, alloggiamento di eventuale personale di gestione e custodia del parco. Per la formazione dei suddetti servizi dovrà comunque essere privilegiato il recupero di edifici esistenti, opportunamente restaurati ed adattati.

9. Per le recinzioni saranno ammesse recinzioni rustiche in legno a croce di S. Andrea o siepi vive di altezza non superiore a metri 2, con eventuale rete metallica plastificata interposta su paletti e senza zoccolatura eccezion fatta per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

10. Per tutte le strade ed i percorsi esistenti, coerenti o caratterizzanti il ambiente, dovrà essere curata la conservazione, il restauro ed il ripristino di sezioni, pavimentazioni, e sistemazioni esistenti.

11. Eventuali scostamenti dalle indicazioni contenute nel presente articolo in sede di progetto tecnico esecutivo non costituiscono variante al P.R.G.C.



Art. 18.5.2

Ambiti costituiti dalle aree

a Parco Naturale Regionale dei Lagoni di Mercurago

(FPR)

1. Le aree ricomprese nel Parco Naturale Regionale dei Lagoni di Mercurago, istituito con L.R. 47/1980, sono sottoposte alle disposizioni contenute nel vigente Piano d'Area, approvato con D.C.R. n. 656/12175 del 27/7/1993.



Art. 19

Norme per la tutela del suolo e delle acque.

Art. 19.1

Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente³

1. Nelle aree attualmente vincolate ai sensi del R.D. 3267/23 e dell'art.5 del R.D. 215/33 ogni intervento di trasformazione agraria e di modificazione del suolo, ivi compresa quella edificatoria e quella estrattiva, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, ovvero del Comune, così come disposto dalla L.R.45/1989 e s.m.i.

2. In tutto il territorio l'autorizzazione l'apertura di pozzi ad uso domestico o industriale è condizionata a:

- presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri, ai sensi dell'art.56 della L.R.56/77, e succ. mod. il razionale utilizzo della falda;
- pieno ed assoluto rispetto della L.R. 30 aprile 1996, n.22.

3. In tutto il territorio comunale, ai sensi del D.M. 11/3/1988, ad ogni progetto di opera pubblica o privata, a seconda della classificazione della zona nella quale si opera come rappresentata sulle carte di sintesi dell'idoneità urbanistica tavv. 11A-11B e 12A-12B-12C-12D-12E, deve essere allegata:

- a) CLASSE I: una relazione a firma del progettista dalla quale risulti che sono state effettuate le indagini previste dal DM 11.03.1988 atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni per l'idoneità all'edificazione del fabbricato in progetto;
- b) CLASSE II:
 - Per le ZONE MODERATAMENTE ACCLIVI (vedi Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica – tavv. 10A e 10B): una relazione geologico-tecnica, a firma di un geologo e controfirmata dal progettista, dalla quale risulti che sono state effettuate le indagini previste dal DM 11.03.1988 atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni per l'idoneità all'edificazione del

³ Come modificato con variante ai vincoli approvata con D.G.R. 28.12.2001, n.14-4906 (B.U.R. 17.01.2002, n.3)



fabbricato in progetto, corredata dall'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio e da verifiche di stabilità atte a stabilire la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimentazione delle acque meteoriche al fine di evitare l'insacco di erosioni accelerate sul pendio. Nelle aree suscettibili di riporti per ricondurle a condizioni pianeggianti, devono essere eseguite analisi sedimentologiche relative sia ai terreni di riporto che a quelli di appoggio, affiancate dalle indagini geognostiche precedentemente dette. A questa tipologia di indagini devono essere sottoposte in particolare gran parte delle aree a nord della parete rocciosa della Dolomia di Arona ed il settore di Mercurago.

- Per le ZONE PROSSIME AD AREE ESONDABILI (vedi Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica – tavv. 10A e 10B): una relazione geologico-tecnica, a firma di un geologo e controfirmata dal progettista, dalla quale risulti che sono state effettuate le indagini previste dal DM 11.03.1988 atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni per l'idoneità all'edificazione del fabbricato in progetto e che sia stata verificata la non interferenza tra le opere da realizzare e la dinamica fluviale. In queste aree è sconsigliata l'edificazione di locali interrati.
 - Per le AREE CON MEDIOCRI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE (vedi Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica – tavv. 10A e 10B): una relazione geologico-tecnica, a firma di un geologo e controfirmata dal progettista, dalla quale risulti che sono state effettuate le indagini previste dal DM 11.03.1988 atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni per l'idoneità all'edificazione del fabbricato in progetto, corredata dall'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio.
4. In tutto il territorio comunale le porzioni di territorio ascritte alla CLASSE III-A (tre A) sono inedificabili ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n.56/77 e s.m.i.; le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili possono essere realizzate ai sensi e secondo le modalità indicate dall'art.31 della L.R. n.56/77 e s.m.i. Eventuali edifici isolati e/o non cartografati devono essere oggetto di analisi di dettaglio per la definizione della classe di appartenenza.



5. In tutto il territorio comunale nelle porzioni di territorio ascritte alla CLASSE III-B 1 (tre B uno) l'edificabilità è condizionata alla verifica delle opere eseguite ed alla stesura di un cronoprogramma di costante controllo e manutenzione delle stesse. Allo scopo è richiesta una relazione geologico-tecnica, a firma di un geologo e controfirmata dal progettista, dalla quale risulti quanto sopra e che sono state effettuate le indagini previste dal DM 11.03.1988 atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni per l'idoneità all'edificazione del fabbricato in progetto, corredata dall'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio.

In assenza di quanto sopra sono ammessi unicamente – purchè non comportino mutamento di destinazione d'uso – gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo d1) senza incrementi di volume e di superficie, demolizione senza ricostruzione.

6. In tutto il territorio comunale nelle porzioni di territorio ascritte alla CLASSE III-B-2 (tre B due) l'edificabilità è condizionata alla progettazione (ai sensi della L.109/94 e s.m.i.), realizzazione/completamento e collaudazione delle opere di riassetto ed alla stesura di un cronoprogramma delle stesse che ne preveda anche il costante controllo e manutenzione, come indicato:

- a) nella tavola n.14 “Carta delle opere di sistemazione idraulica del torrente Vevera” e relativo capitolo 7.2 della “Relazione geologico-tecnica”;
- b) nella tavola n.18 “Cronoprogramma della zona del Moncucco e della Rocca” e relativo capitolo 8 della “Relazione geologico-tecnica”;
- c) nel capitolo 9 della “Relazione geologico-tecnica” relativo alle “Opere di riassetto dei corsi d'acqua minori” (Torrente Veverino e Rio di via Gen. Chinotto).

La realizzazione di tali opere, supportata da una relazione geoidrologica e da uno specifico progetto esecutivo conforme a quanto prescritto dalla Legge n.109/94 e s.m.i. e successivi regolamenti attuativi, potrà essere effettuata a cura e spese dei privati, previa approvazione del progetto stesso da parte dell'Amministrazione Comunale, alla quale spetta anche il relativo collaudo finale delle opere eseguite che accerti il raggiungimento degli obiettivi di effetti-



va eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Il progetto esecutivo dovrà essere dotato di piano di manutenzione delle opere da eseguire, che preveda pianificazione e programmazione degli interventi periodici necessari a mantenere nel tempo la loro funzionalità.

In assenza di quanto sopra sono ammessi unicamente – purchè non comportino mutamento di destinazione d'uso – gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo d1) senza incrementi di volume e di superficie, demolizione senza ricostruzione.

7. In tutto il territorio comunale nelle porzioni di territorio ascritte alla CLASSE III-B 3 (tre B tre) a rischio molto elevato:

- a) zone poste ad una quota geodetica inferiore a 198 m s.l.m., da verificarsi in fase esecutiva: non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti al piano terra, ma unicamente – purchè non comportino mutamento di destinazione d'uso – interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo d1) senza incrementi di volume e di superficie, demolizione senza ricostruzione. Sono invece ammessi, oltre a quelli sopra elencati, interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi di volume e di superficie, di recupero dei sottotetti e di sovrapposizione ai sensi del 5° trattino del 2° comma dell'art.14.7, qualora effettuati su piani posti interamente ad una quota geodetica superiore ai 198 m s.l.m. e previa sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- b) nella zona relativa invece al piede della Rocca, soggetta in passato a crolli: non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti al piano terra, ma unicamente – purchè non comportino mutamento di destinazione d'uso – interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo d1) senza incrementi di volume e di superficie, demolizione senza ricostruzione. A seguito della completa realizzazione e collau-



dazione degli interventi di riassetto come previsti al capitolo 8 della “Relazione geologico-tecnica” da assoggettare a programmi di controllo e manutenzione, per la tutela dell’edificato e l’incolumità delle persone, sarà possibile ammettere interventi di ristrutturazione di tipo d2).

8. Sulla base delle prescrizioni della Circolare n.7/LAP e del capitolo 6.2.2 della “Relazione geologica-tecnica”:

- a) È prescritta una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a 10 metri per qualsiasi corso d’acqua censito presente nel territorio comunale, intesa come arretramento del filo di costruzione. In caso di manufatti esistenti realizzati ad una distanza inferiore ai 10 metri ed ascritti alla classe IIIB (tre B), in caso di abbattimento con ricostruzione gli edifici dovranno sottostare alla presente norma (arretramento dell’edificio di nuova costruzione), mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione dovrà essere verificata la capacità dell’edificio a resistere ai possibili fenomeni di piena.
- b) È fatto divieto di effettuare coperture di corsi d’acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scolorari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell’alveo naturale.
- c) È fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d’acqua che possano comportare occlusioni d’alveo, anche parziali, incluse le zone di testata.
- d) Tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, ecc.) dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 50 cm rispetto al livello di massima altezza dell’acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con $Tr=500$ anni.
- e) Deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d’acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione.
- f) Deve essere garantita la costante manutenzione delle opere di rias-



setto idraulico esistenti o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante l'alveo dei corsi d'acqua che interessano aree antropiche. In particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati.

- g) Nelle aree ascritte alla classe IIIB (tre B) in cui il P.R.G.C. presenta nuove previsioni urbanistiche, sarà possibile intervenire solo a seguito della realizzazione delle opere di riassetto idrogeologico dettagliatamente illustrate nella "Relazione geologico-tecnica" allegata al P.R.G.C. stesso.
- h) Per quanto concerne gli edifici appartenenti alle aree sature ascritte alla classe III B, le sole opere consentite sono quelle che non incrementano il grado di pericolosità.
- i) Sono considerate esondabili per piena lacustre e, pertanto, inserite in classe III di idoneità urbanistica, le aree aventi quota geodetica inferiore a 198 m s.l.m.
- j) Per le aree inserite in classe III B (tre B) vale quanto indicato all'art.18, comma 7 delle Norme d'Attuazione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione n. 1/99 dell'11.05.1999 dal Comitato Istituzionale – Autorità di Bacino del Fiume Po. Il soggetto attuatore, pertanto, è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

9. Su tutto il territorio, oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca non è ammesso:

- a) aprire cave al di fuori degli ambiti a ciò specificatamente riservati;
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in



- particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, rinsaldamento, costruzione inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;
- c) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente dal lato controripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale) e comunque di altezza superiore a m. 2;
 - d) modificare il regime idrologico dei rivi, in particolare: restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura, modificare l'assetto del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per i singoli tratti, il percorso dei rivi;
 - e) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
 - f) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
 - g) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
 - h) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;
 - i) costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto;
 - l) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzo fuoristrada e con altri veicoli a motore;
 - m) alterare le condizioni naturali di vita degli animali, esclusa la lotta alle specie infestanti o gravemente nocive;
 - n) asportare rocce, massi erratici, reperti speleologici e paleontologici, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- o) deve essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 20 metri dal piede dei versanti e dall'orlo delle principali scarpate; in ogni caso nei lotti posti alla base o in prossimità di versanti la realizzazione de-



- gli interventi edilizi dovrà essere preceduta da indagini di dettaglio comprensive di verifiche di stabilità;
- p) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna tramite riporti è consentito solo nel caso sia accertato che tale intervento, non provochi innalzamenti anormali del livello idrico, nel caso di fenomeni di piena, tali da causare maggiori danni nelle aree adiacenti a quella rialzata;
 - q) è fatto divieto di edificare sopra corsi d'acqua, ancorchè tombinati.

10. Nella realizzazione di nuove aree a parcheggio pubblico è prescritta l'adozione di pavimentazioni semipermeabili e la piantumazione di alberi.

11. Tutti gli elaborati che costituiscono lo studio geologico, geomorfologico e geologico-tecnico a corredo del P.R.G.C. dovranno costituire elemento di riferimento per i tecnici che a qualunque titolo, interverranno sugli Strumenti Urbanistici del territorio comunale di Arona e nella progettazione degli interventi edificatori.

12. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico previsti (cronoprogrammi) e i Piani comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.



~~Art. 19.2~~

Tutela dell'ecologia vegetale.

~~Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, su tutto il territorio valgono le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde.~~

~~In tutto il territorio, ai sensi dell'art.56 della L.R. 56/77, è vietato, salvo motivata autorizzazione del comune, l'abbattimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a em. 30, con l'esclusione degli individui deperenti, dalle specie infestanti e delle essenze da frutto. Analogamente sono tutelate le alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale dei parchi delle ville indicate nella tav. B5; qualora si debba procedere all'abbattimento degli individui deperenti si deve procedere alla loro sostituzione.~~

~~In particolare nella fascia di pertinenza fluviale del torrente Vevera, all'interno ed all'esterno del perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzande, è tutelata la vegetazione ripariale esistente.~~

~~Per l'attuazione della L. n.113/1992 si indicano le aree a verde pubblico esistenti e previste, nonché le aree di pertinenza delle attrezzature pubbliche e le aree a parcheggio pubblico.~~



~~Art. 19.3~~

Tutela delle acque

~~Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni debbono essere recapitate nella fognatura comunale, bianca o mista, ove esistente ed idonea, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso di un opportuno dissipatore di energia. Prima del recapito, dette acque debbono essere condotte in cisterne a tenuta, dotate di troppo pieno, dimensionate in ragione di mc. 1 ogni 100 mq. di superficie impermeabile: nel caso di inesistenza di corsi d'acqua raggiungibili è ammesso il recapito in pozzi perdenti o la sub irrigazione.~~

~~Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e quelle di rifiuto degli insediamenti produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 319/76 e succ. mod., e dalla L.R. 13/90.~~

~~Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile per circostanze giudicate ammissibili esclusivamente dall'Amministrazione, addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse saranno trattate in un idoneo impianto di depurazione. A tal fine l'amministrazione promuoverà la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un sufficientemente vasto bacino di utenza. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto della L. 319/76 e della L.R. 13/90, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.~~

~~Solo nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, così come definito dall'art.1 quater della L. 319/76 e succ. mod., e dall'art.14 della L.R. 13/90, situati negli ambiti a destinazione agricola, siano essi a ciò specificatamente destinati o adibiti ad usi extra agricoli, di cui all'art.17.24 e con uno scario inferiore o uguale a 25 mc. al giorno, sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento sul suolo o in sottosuolo quali: vasche settiche di tipo IMHOFF e pozzi perdenti (solo nelle aree in cui le analisi geoidrologiche lo consentano) o sub irrigazione.~~

~~Nel caso in cui un canale di fognatura nera privata debba necessariamente~~



~~te passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su di una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il proprietario del fondo servente non potrà rifiutare la relativa concessione di passaggio e di acquedotto a norma dell'art.534 del Codice Civile ed in seguito ad ordinanza del Sindaco che, sarà rilasciata su richiesta dell'interessato, sentito il proprietario del fondo servente.~~

~~La indennità di servitù di acquedotto e per il passaggio temporaneo nell'altri proprietà sarà, in caso di disaccordo, attribuita e liquidata dal Giudice ordinario.~~

~~Nel caso in cui un canale di fognatura nera, pubblica o consortile, debba, necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il Comune o il consorzio si avvarrà della facoltà concessa dall'art.1 e seguenti della legge 3 gennaio 1978 n. 1, in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, e procederà alla occupazione d'urgenza e all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione, o in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitù di passaggio della fognatura nera,~~



Art. 20

Norme per i Beni Culturali Ambientali: individuazione, classificazione e salvaguardia.

1. Fermi restando i vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 le tavole di P.R.G., ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, individuano i beni culturali ambientali, e cioè, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse storico-artistico, oltre che le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale.

2. Le parti del territorio che vengono classificate come Centri Storici, ai fini e per gli effetti del 5° comma dell'art.13 della L.R.56/77 e dell'art. 12 della L. n.10/77 sono individuate nella tav.B5 del P.R.G.C.

3. I Beni Culturali Ambientali da sottoporre a salvaguardia, ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, sono rappresentati come singoli edifici o manufatti individuati nelle tav. B5 e B10, e quindi C2 e C3 del P.R.G.C. Essi sono sottoposti agli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura con vincolo di facciata secondo quanto indicato in dette tavole.

4. I singoli elementi architettonici, decorativi, di pregio esistenti devono comunque essere salvaguardati. La loro individuazione avviene a seguito delle indagini espletate in base alla L.R.35/1995.

5. In questa sede si segnalano:

nel centro storico di Arona:

- a) il portale dell'edificio prospiciente piazza del Popolo confinante con l'edificio vincolato ai sensi della L.1089/39;
- b) l'affresco sulla facciata dell'edificio su via Pertossi angolo piazza del Popolo;
- c) la pavimentazione in acciottolato del vicolo chiuso fiancheggiante l'edificio vincolato ai sensi della L. 1089/39 su via Pertossi;
- d) la finestra bifora dell'edificio che chiude il vicolo Falcioni;
- e) le facciate dei due edifici su piazza S. Graziano, in allineamento con il cinema;
- f) la facciata dell'edificio su via S.Carlo angolo piazza De Filippi, lato ospedale;



- g) la facciata stretta dell'edificio tra via Borromeo e via S. Carlo;
- h) il portale dell'edificio su via Bottelli tra le vie Forno e Conte Amizzone;
- i) la facciata ed in particolare il portale dell'edificio su via S. Carlo in corrispondenza di via Pertossi;
- l) il muro di recinzione dell'edificio di fronte alla Chiesa della Visitazione.

Nel centro storico di Dagnente:

- a) l'acciottolato, ove ancora esistente, della via Cavallotti;
- b) gli elementi caratterizzanti le facciate degli edifici su via Cavallotti per i quali si ammette la ristrutturazione;
- c) l'affresco dell'edificio su via Soardi nei pressi della piazza Principale.

Nel centro storico di Montrigiasco:

- a) le due cappelle, l'una non individuata in cartografia lungo la via Gaudenzio e l'altra erroneamente individuata come facente parte dell'edificio adiacente lungo la via Baglioni quasi angolo via Rosmini.
- b) i portali, uno lungo la via Baglioni e l'altro lungo la via Vignola;
- c) l'affresco in piazza Martiri della Libertà;
- d) le facciate in pietra dell'edificio in vicolo del Portico attualmente in ristrutturazione.

Nel centro storico di Mercurago:

- a) l'edicola lungo la strada comunale di Mercurago quasi all'angolo con via della Chiesa;
- b) l'edicola sull'angolo tra via XXV Aprile e via Italia.

6. Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto di valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

7. Il rilascio della concessione, o l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree ed agli immobili, definiti, così come specificato al 3° comma, Beni Culturali Ambientali, è subordinato al parere vincolante degli Organi preposti (Soprintendenza, Sezione Paesistica Regionale), ovvero della Commissione Regionale per i Beni Culturali ambientali secondo le modalità previste dall'art.49 della L.R. 56/77 e succ. mod.



8. Nel caso di interventi interferenti comunque con il sottosuolo, ricadenti all'interno delle aree rappresentate sulla tav. B5 come aree di interesse archeologico è fatto obbligo di avvisare la Soprintendenza ai Beni Archeologici circa l'inizio dei lavori.



Art. 21

Norme per le Zone di Recupero.

1. Il piano individua come zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.27 e segg. L. 457/78, le parti di territorio individuate nelle tavole di P.R.G. come ambiti di tipo A di cui all'art.9 precedente assoggettate a previa formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

2. Oltre alle unità edilizie già individuate come oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi ed, eventualmente, di Piani di Recupero, il Comune in sede di Programma d'Attuazione o comunque con delibera ai sensi dell'art.27 della legge citata potrà individuare altri ambiti nei quali il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinata alla formazione del Piano di Recupero. Per le unità edilizie oggetto di Piano di Recupero, fino alla sua approvazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui all'art. 27 della l. n. 457/78, fatte salve le indicazioni di P. R. G. C.

~~Per gli immobili, aree ed edifici, ricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art.27 della L. n. 457/78 ma non assoggettati al piano di recupero (o per le quali sia decorso il termine di cui al 3° comma dell'art.28 L. 457/78) sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con o senza incremento di cubatura, demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle specifiche indicazioni di P.R.G.~~



Art. 22

Norme per le autorimesse e i bassi fabbricati.

1. In tutto il territorio comunale l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificativo è soggetto, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento e destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni:

- a) la superficie utile realizzata entro terra non può essere superiore a quella realizzata fuori terra;
- b) l'ingombro planimetrico del sottosuolo utilizzato non può essere superiore al 60% della superficie fondiaria. Maggiori percentuali sono ammissibili solo nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, o di interventi su edifici esistenti non dotati degli appositi spazi per il parcheggio privato per soddisfare i fabbisogni inevitabili;
- c) l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde o a campi da gioco;
- d) le costruzioni sotterranee sono realizzabili in tutte le aree urbanizzate ed urbanizzande, e, limitatamente alle autorimesse pertinenti di edifici esistenti, anche nelle zone E, escluse comunque le aree esondabili, e sono soggette a concessione o autorizzazione singola.

2. In tutto il territorio comunale i bassi fabbricati, le autorimesse private, le pensiline sono soggetti, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento, destinazioni d'uso fissate per ogni zona normativa negli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni:

- 1) possono essere realizzati con concessione singola su lotti a tutt'oggi edificati (fatta eccezione per gli ambiti Aa, Ab, Ac e a meno degli edifici a destinazione extra agricola alla data di adozione del presente P. R. G. C., E) o da edificare senza strumento urbanistico esecutivo; in tal caso:
 - a) possono essere elevati a confine, previa stipula di Convenzione tra proprietà contigue, fatte salve le norme di Codice Civile; con scrittura privata **autenticata e** registrata;
 - b) se non costruiti a confine debbono rispettare da questi una distanza

Commento [CdA1]: MODIFICA
D.C.C. 20.09.1999, N.77



- di m. 5,00;
- c) non debbono superare in altezza, all'estradosso della copertura, m. 2,80, elevabile a m. 3,50 nel caso di bassi fabbricati annessi ad edifici a destinazione commerciale, direzionale o di servizio pubblico;
 - d) se staccati dal fabbricato principale debbono distare da questo almeno m. 6,00 se dotati di accesso prospettante sul fabbricato, e, in ogni caso, almeno m. 3,00; non sono comunque tenuti al rispetto di quanto prescritto dal D.M. 2/4/1968;
 - e) debbono avere copertura piana. Eventuali coperture inclinate sono ammesse solo ai fini dell'inserimento ambientale, nel qual caso l'altezza massima al colmo dovrà essere contenuta entro m. 3,50; debbono avere tamponamenti in muratura;
 - f) debbono essere nella misura di 2 box per ogni alloggio e quindi di mq. 30 di superficie di pavimento per ogni alloggio, ovvero mq. 40 per ogni unità immobiliare a destinazione commerciale e comunque non inferiore allo standard di mq. 1 ogni 10 mc.;
 - g) possono coprire al massimo il 15% dell'area del lotto al netto delle altre superfici coperte e copribili; in caso di costruzione su lotti su cui preesistano bassi fabbricati, la superficie di questi deve essere dedotta dall'area disponibile;
- 2) debbono essere realizzati contestualmente agli edifici principali secondo un'organica previsione, su lotti soggetti a formazione di strumento urbanistico esecutivo.
3. In ogni caso le costruzioni di cui ai commi precedenti debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade fissate dalle norme del Codice della Strada.

~~Sono fatte salve le deroghe concesse per le autorimesse sotterranee dell'art. 9 e della L. n. 122/1989.~~



TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI



Art. 23

Deroghe.

1. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, così come definito dalla C.M. LL.PP. 3210/67 e dalla Circolare Regionale n. 21/URE del 30/12/1991, è consentito il ricorso alla deroga, nei termini e con le procedure fissati dall'art.41 quater della L. 1150/42 e succ. mod., fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e confrontanze.



Art. 24

Revoche e sospensioni.

1. L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta, ai sensi dell'art.31 della L. 1150/42 e succ. mod., la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni in contrasto con le disposizioni del P.R.G. stesso salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2. Si richiama la potestà del Comune, ai sensi della L. 1902/52 di presentare all'autorità regionale richiesta di provvedimenti sospensivi di quei lavori precedentemente assentiti che possono, se completati, rendere più onerosa l'attuazione del P.R.G.

3. L'entrata in vigore del P.R.G. comporta simultaneamente la decadenza delle norme dei Regolamenti Comunali eventualmente in contrasto con essi; il Comune provvede all'aggiornamento e alle modifiche di tali Regolamenti in coerenza con il P.R.G.: in particolare, al fine di un corretto controllo delle trasformazioni in ambiti di particolare valore ambientale, quali gli ambiti Aa, Ab, Ac, Fpr e Fip, il Comune provvederà a dotarsi di una disciplina particolareggiata inerente elementi costruttivi, materiali ed elementi di arredo.



Art. 25

Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G.

1. I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva (disposta dal Comune o dagli altri enti interessati in accordo con il Comune) purchè il nuovo tracciato sia ricompreso nella fascia originariamente indicata, dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza originaria: tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G.

~~Le delimitazioni degli ambiti normativi e delle aree eventualmente non coincidenti con le suddivisioni delle particelle catastali individuate in mappa o con elementi naturali (strade esistenti, rii, greti di fiumi o torrenti, ecc.) individuabili senza difficoltà, possono subire lievi variazioni planimetriche in sede di strumento urbanistico esecutivo o di realizzazione delle singole opere, in modo da farle coincidere con le suddivisioni catastali: anche tali variazioni non costituiscono variante al P.R.G., purchè sia in ogni modo assicurata la superficie delle aree a servizi necessaria ai fini del rispetto degli standard di cui al precedente art.7.~~



Art. 26

Norme transitorie per edifici ed impianti da rilocalizzare.

1. Il Comune dispone in sede di formazione dei P.P.A. i termini e le modalità con cui devono essere trasferiti gli insediamenti agricoli, artigianali, industriali esistenti da rilocalizzare e in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte per i singoli ambiti normativi.

2. Nel caso in cui gli interventi conseguenti al trasferimento comportino modifiche al P.R.G., ai sensi del 6° e 7° comma dell'art.53 della L.R. 56/77, e succ. mod., essi sono oggetto di Piano Particolareggiato, secondo le modalità di cui agli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e succ. mod.



Art. 27

Parco del Vevera

1. Ai sensi dell'art.47 della L.R.56/77, la progettazione esecutiva delle opere concernenti la sistemazione a verde ed a percorsi pedonali e ciclabili lungo il corso del torrente Vevera, prevista dal P.R.G.C., avviene a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.).



Art. 28 (*)

Prevalenza di norme sovraordinate

1. Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. art. 8, c.4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R.n.383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale all'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

(*) articolo inserito con Variante Strutturale 1/2008