

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL V.C.O.

3502 10 10/2

COMUNE di MERGOZZO

P.R.G.C. - "VARIANTE '95"

TESTO COORDINATO DELLE
FORME DI ATTUAZIONE
(Controdeduzioni)

PROGETTO : Arch. FABRIZIO BINCHETTI - via De Amicis 30 - OMEGNA
Arch. CLAUDIO GRIGNASCHI - via Carducci 3 - NOVARA
Arch. RENATA MONTALTO - via Rosmini 43 - VERBANIA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

I PROGETTISTI

dott. arch. Renata Montalto

via Rosmini 43 - ☎ 0323/5387

Arch. CLAUDIO GRIGNASCHI 8044 VERBANIA INTRA (NOV)

Via Carducci - NOVARA Codice fiscale MNT RNT 59B61 L746

Tel. 0321 - 611837

Partita IVA n. 0118850035

DELIBERA CONSILIARE

N. 10

DELIBERA ESECUTIVA IL

TITOLO I°

CAPO I° GENERALITA'

Art. 1	- Elaborati del Piano Regolatore Generale	pag. 1
Art. 2	- Applicazione del P.R.G.	pag. 2
Art. 3	- Edificabilità	pag. 3

CAPO II° INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4	- Indici urbanistici	pag. 4
Art. 5	- Indici edilizi	pag. 6
Art. 6	- Distanze ed altezze	pag. 8

CAPO III° STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7	- Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 9
Art. 8	- Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag. 10
Art. 9	- Intervento edilizio diretto	pag. 11
Art. 10	- Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata (P.E.C.)	pag. 12
Art. 10bis	- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio	pag. 13
Art. 11	- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 14
Art. 12	- Concessione edilizia	pag. 15
Art. 13	- Durata della concessione	pag. 16
Art. 14	- Utilizzazione degli indici	pag. 17
Art. 15	- Trascrizione in mappa	pag. 18
Art. 16	- Abitabilità ed agibilità delle costruzioni	pag. 19

CAPO IV° URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI

Art. 17	- Opere di urbanizzazione	pag. 20
Art. 18	- Contributo per il rilascio della concessione	pag. 21
Art. 19	- Tipi di intervento	pag. 22

TITOLO II° - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 20	- Destinazioni d'uso	pag. 33
Art. 21	- Decoro dell'ambiente urbano	pag. 34
Art. 22	- Tutela e sviluppo del verde	pag. 35
Art. 23	- Aree di parcheggio privato e autorimesse	pag. 36
Art. 24	- Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi	pag. 37
Art. 25	- Viabilità pubblica - Strade interne ai P.E.C. - Strade cieche - Arretramento accessi carrai	pag. 38
Art. 26	- Trasferimenti di cubatura	pag. 39
Art. 27	- Interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 40
Art. 28	- Concessioni per discariche, rinterri, attività estrattive - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato	pag. 42
Art. 29	- Bassi fabbricati	pag. 43
Art. 29bis	- Recinzioni e muri di contenimento	pag. 44


TITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.C.

CAPO I° DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE

Art. 30 - Classificazione delle aree pag. 45

CAPO II° AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 31 - Aree per gli insediamenti storici (CS) pag. 46

Art. 32 - Aree residenziali esistenti (E) pag. 48

Art. 33 - Aree residenziali di completamento (C) pag. 50

Art. 34 - Aree a verde privato (VP) pag. 51

Art. 35 - Area per l'Edilizia Popolare (P) pag. 52

Art. 35bis - Fusione di lotti residenziali a diversa classificazione urbanistica pag. 53

CAPO III° AREE PRODUTTIVE

Art. 36 - Aree industriali di completamento (IC) pag. 54

Art. 37 - Aree industriali esistenti confermate (I) pag. 55

Art. 37bis - Aree per l'escavazione di materiale lapideo pag. 56

Art. 38 - Aree agricole (A) pag. 57

Art. 39 - Zone agricole montane (A - M) pag. 59

Art. 40 - Aree turistiche (T) pag. 60

CAPO IV° AREE PER SERVIZI E DI INTERESSE GENERALE

Art. 41 - Aree per servizi di interesse generale (G) pag. 62

Art. 42 - Aree per servizi pubblici pag. 63

Art. 43 - Fasce e zone di rispetto - **Classificazione geologico-tecnica delle aree** - Aree soggette al vincolo idrogeologico pag. 65

Art. 44 - Vincolo paesistico pag. 67

Art. 45 - Accessi a strade statali e provinciali pag. 68

Art. 46 - Sponde del lago e dei fiumi pag. 69

Art. 47 - Zona ferroviaria (FS) pag. 70

Art. 48 - Impianti sportivi privati pag. 71

Art. 49 - Fonti alternative di energia pag. 72

TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 50 - Deroghe alle norme di P.R.G. pag. 73

Art. 51 - Impianti di interesse pubblico pag. 74

Art. 52 - Norme per gli edifici in corso di costruzione pag. 75

Art. 53 - Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona pag. 76

Art. 54 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia pag. 77

Man
Articolo 2 - Applicazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17/8/1942 n.1150 e della L.R.15/12/1977 n.56 e s.m. ed i., la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio Comunale secondo le indicazioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

Gli immobili esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, secondo le prescrizioni degli articoli seguenti.

Abel

TITOLO I°
CAPO I° GENERALITA'

Articolo 1 - Elaborati del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore è costituito dai seguenti elaborati (art. 14 L.R. n. 56/77):

- 1) Relazione illustrativa
 - Elab. 14 - Stato di fatto
 - Elab. 15 - Progetto definitivo
- 2) Allegati tecnici:
 - a) Tavole dello stato di fatto:
 - tav. 1 - Uso del suolo non urbanizzato 1: 5.000
 - Uso del suolo urbanizzato:
 - tav. 2 - Capoluogo 1: 2.000
 - tav. 3 - Frazioni 1: 2.000
 - Urbanizzazioni primarie e secondarie:
 - tav. 4 - Capoluogo 1: 2.000
 - tav. 5 - Frazioni 1: 2.000
 - Indagine centri abitati:
consistenza edilizia e condizioni
 - tav. 6 - Capoluogo 1: 1.000
 - tav. 7 - Frazioni 1: 1.000
 - Indagine centri abitati:
uso degli edifici
 - tav. 8 - Capoluogo 1: 1.000
 - tav. 9 - Frazioni 1: 1.000
 - Indagine centri storici:
valori ambientali
 - tav. 10 - Capoluogo 1: 1.000
 - tav. 11 - Frazioni 1: 1.000
 - tav. 12 - Carta geomorfologica schematica 1:25.000
 - tav. 13 - Carta altimetrica schematica 1:25.000
 - b) Relazione idrogeologica
 - c) Scheda quantitativa dei dati urbani (allegata alla relazione)
- 3) Tavole di Piano:
 - a) tav. 16 - Planimetria schematica del P.R.G. comprendente le fasce perimetrali dei comuni contermini 1:25.000
 - b) tav. 17 - Piano Regolatore Generale 1: 5.000
 - c) tav. 18 - Piano Regolatore Generale
 - Sviluppo Centri Abitati - Capoluogo 1: 2.000
 - tav. 19 - Sviluppo Centri Abitati - Frazioni 1: 2.000
 - d) tav. 20 - Piano Regolatore Generale
 - Sviluppo Centri Storici - Capoluogo 1: 1.000
 - tav. 21 - Sviluppo Centri Storici - Frazioni 1: 1.000
- 4) Norme di attuazione (elab. 22)

CAPO II° INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 4 - Indici Urbanistici

- 1) Area normativa: si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile, in cui agiscono le particolari prescrizioni d'uso sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione, contenute nelle allegate tabelle.
 - 2) St. = Superficie territoriale
E' un'area a destinazione omogenea essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria previste dal P.R.G. o dismesse in fase attuativa.
 - 3) Sf. = Superficie fondiaria
E' un'area direttamente asservita all'edificazione.
La Sf è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito e di tutte le aree vincolate dal P.R.G. o in sede di strumenti attuativi a servizi pubblici.
 - 4) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
Aree destinate alle opere di cui al punto 1) del primo comma dell'art.51 della L.R. 56/77 ed in particolare a:
 - a) strade veicolari a servizio degli insediamenti;
 - b) strade pedonali;
 - c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
 - d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, e del telefono;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi per il verde attrezzato di nucleo residenziale o di quartiere.
 - 5) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Comprende le aree destinate alle opere di cui al punto 2) del primo comma dell'art.51 della L.R. 56/77 ed in particolare a:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - c) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - d) edifici per il culto;
 - e) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- N.B.: le scuole secondarie superiori non sono previste.
- 6) S3 = Superficie per opere di urbanizzazione indotta
Comprende le opere elencate al punto 3) dell'art.51 della L.R. n.56/77.
 - 7) Densità edilizia
 - a) indice di densità edilizia territoriale (It):
è l'indice che esprime il volume massimo costruibile per superficie un'unitaria (mc/mq) da applicarsi alla superficie territoriale, in sede di strumento urbanistico esecutivo l'area di proprietà deve coincidere con l'area territoriale;
 - b) indice di densità edilizia fondiaria (If):
è l'indice che esprime il volume massimo costruibile da applicarsi alla superficie fondiaria a asservita all'edificazione;

Articolo 3 - Edificabilità

Edificabilità di un'area è regolata dalle prescrizioni del P. R. G..
Nel caso che il Comune di Mergozzo sia obbligato a redigere il P.P.A. le concessioni saranno rilasciate solo per le aree incluse nei programmi di attuazione e, al di fuori di esse, per le opere e gli interventi previsti dall'art.9 della legge 28/1/1977 n.10 e dall'art.33, L.R.56/77 e dalla legge 94/85 sempreché non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C..

c) la volumetria edilizia si calcola:

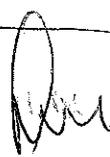
- 1) in presenza di Piano Particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato:
come prodotto dell'indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale dell'area di insediamento;
- 2) in caso di concessione edilizia singola:
come prodotto dell'indice di densità edilizia fondiaria per la superficie di proprietà al netto degli spazi pubblici previsti ed esistenti.

Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in presenza di strumento urbanistico esecutivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto.

In sede di strumento urbanistico esecutivo occorre verificare che la volumetria edificabile sul lotto singolo non superi la densità fondiaria massima ammessa.


Articolo 5 - Indici edilizi

- 1) Sc = superficie coperta
è l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale della maggiore superficie utile dell'edificio al netto di aggetti e gronde aventi comunque sporto inferiore a ml 1,50.
- 2) Su = superficie utile (= superficie lorda di pavimento)
è la somma di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc).
Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, le autorimesse e le cantine completamente interrato che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.
Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo dalla superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le eventuali costruzioni abusive.
Sono inclusi nel computo della superficie utile i sottotetti (mansarde) se questi hanno caratteristiche che presumono una utilizzazione residenziale quali: luci, vedute e altezza media superiore a metri 2,70.
- 3) Sn = superficie utile netta (superficie netta di pavimento)
è la somma di tutte le superfici di un edificio misurate come indicato per la Su, ma al netto degli elementi verticali (murature, vano scala, vano ascensore, cavedi, ecc...) nonché degli sguinci delle finestre e dei sottoporta..
- 4) Rc = rapporto di copertura (Sc/Sf)
è la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.
- 5) H = altezza del fabbricato
l'altezza del fabbricato è l'altezza massima fra quelle delle varie fronti misurate dal piano di campagna originario all'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, anche se trattasi di piano mansardato.
In questo caso l'altezza va riferita alla quota massima di detto intradosso.
- 6) V = volume edilizio
il volume di un edificio è il volume del solido emergente dal terreno che deve essere calcolato geometricamente in modo dettagliato sulle tavole di progetto per dimostrare la corrispondenza tra il progetto stesso e le norme di P.R.G..
Sono esclusi dal computo del volume i porticati, le logge aperte, i balconi, le sovrastrutture tecniche (torri di scale e di ascensori, camini, ecc...), i bassi fabbricati (v.art.29) per una quota di 15,00 mq di Su per alloggio o anche di dimensioni superiori purchè, in tale caso, non sporgenti per più di 1,00 ml dal piano medio originario di campagna; sono compresi i volumi afferenti ai sottotetti, comunque essi siano adibiti, per le parti che presentino altezza netta interna maggiore o uguale a ml. 2,00, concorrenti alla formazione di spazi la cui altezza media interna risulti non inferiore a 2,70 ml.
Nei terreni pianeggianti la cui quota naturale di campagna risulti inferiore a quella della viabilità prospiciente, è ammesso l'innalzamento della quota originaria, mediante riempimento, fino ad una nuova quota che non superi per più di ml 0,50 la quota della strada prospiciente; i volumi delle parti di edificio risultanti in tal modo interrate, sono esclusi dal computo.
Sempre in situazioni caratterizzate da presenza di terreni pianeggianti, nei casi in cui la quota dell'estradosso della prima soletta (piano pavimento del primo livello) non ecceda per più di ml 0,50 la quota della strada prospiciente e la nuova edificazione o l'ampliamento degli edifici

he

esistenti non presentino piano scantinato interrato o seminterrato, la parte del volume geometrico compreso tra la quota della viabilità prospiciente e quella dell'estradosso della prima soletta (piano pavimento del primo livello) non viene contabilizzata al fine della verifica degli indici volumetrici.

Nel caso di edifici su terreni in pendenza le parti abitabili e non accessorie risultanti sotto il livello originario del terreno rientrano nel computo del volume.

Nei casi in cui ai sensi delle presenti norme sono ammessi aumenti volumetrici in percentuale rispetto all'esistente, per volumetria di riferimento si assume quella geometrica emergente dal terreno, sottotetti compresi.

7) Uf = indice di utilizzazione fondiaria

è il rapporto massimo, espresso in mq/mq, tra la Sf e la Su edificabile.

Articolo 6 - Distanze ed altezze

1) Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone degli insediamenti storico-ambientali (vedi titolo III°, art.34) le distanze minime fra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone, comprese quelle agricole, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti non finestrate la distanza minima è di mt. 5,00.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml.5,00.

In ogni caso deve essere rispettata la distanza di mt.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

2) Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte aree destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e salve maggiori prescrizioni disposte per le zone agricole nel successivo art.43 e sulle planimetrie allegate alle presenti N.di A., nelle aree edificate o edificabili debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 10,00 per lato per le strade provinciali e statali;
- ml. 5,00 per lato per le altre strade.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le zone per le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari all'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica nel rispetto delle distanze tra fabbricati di terzi confinanti con l'area a S.U.E..

E' ammessa su un solo lato la costruzione in aderenza del confine di proprietà se preesiste una parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Tale norma è estesa anche ai bassi fabbricati con altezza pari ai muri di cinta esistenti e comunque con altezza non superiore a ml. 2,50, in caso diverso o in presenza di recinzioni semitrasparenti necessita la preventiva convenzione con il confinante.

Le distanze dai confini si misurano dalle murature esterne e dalle scale a giorno.

4) Altezze.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III° per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni compresi locali e simili è stabilita in ml. 2,40.



CAPO III° STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.
Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi ed interventi edilizi diretti.
Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate sulle planimetrie e previste dalle presenti norme.



Articolo 8 - Strumenti Urbanistici Esecutivi

Si applicano obbligatoriamente soltanto in determinate aree del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle Norme e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio come determinato dalla Legge.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione di cui all'art.13 della legge 17/8/1942 n.1150; e agli artt.38, 39 e 40 della L.R. 56/77; (P.P.);
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18/4/1962 n.167; e all'art. 41 della L.R. n.56/77; (P.E.E.P.);
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22/10/1971 n.865 e all'art.42 della L.R. n.65/77; (P.I.P.);
- d) Piani tecnici esecutivi delle opere pubbliche di cui all'art.47 della L.R. n.56/77;
- e) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui all'art.28 della Legge 6/8/1967 n.765 e all'art.43 della L.R. n.56/77; (P.E.C.);
- f) Piani di recupero di cui all'art.28 della Legge 5/8/78 n.457 e all'art.41bis della L.R. n.56/77 e s.m. ed i. (possono essere d'iniziativa pubblica e privata); (P.R.).

In sede di redazione di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi anche se di iniziativa privata, è sempre ammessa la modifica della disposizione delle aree destinate ai servizi pubblici o alla rete stradale di penetrazione interna ai lotti oggetto di P.E., purché essa sia adeguatamente motivata sotto l'aspetto dell'interesse generale, senza che ciò costituisca variante del Piano Regolatore Generale.

11 *Alte*

Articolo 9 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone ove è previsto lo strumento urbanistico esecutivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto, ai sensi della legislazione vigente al momento della domanda da parte del richiedente.

L'intervento edilizio diretto è soggetto a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28/1/1977 n.10, e agli artt. n.48 e 49 della L.R. n.56/77, e all'art.48 della Legge 457/78 e agli artt.7 e 8 della Legge 94/82 e riguarda tutte le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, nonché dell'uso del suolo e del sottosuolo, quali opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazioni, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria di costruzioni, modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc.; opere di arredo urbano, demolizione, recinzione, scavi e rilevamenti di notevole importanza, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazione a verde, interventi sulle alberature d'alto fusto di particolare pregio ambientale, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Ma

Articolo 10 - Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.)

Nelle zone in cui il P..R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.).

Il P.R.G. deve contenere le seguenti indicazioni:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione della unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità.

Il piano esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la redazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G., con riferimento all'area interessata dal Piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
 - a) le analisi e le ricerche svolte;
 - b) la specificazione delle aree da dismettere per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - c) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - d) i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del Piano esecutivo, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;
- 3) la planimetria del Piano esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti argomenti:
 - a) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi, stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto ed i distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - c) le aree destinate alle edificazioni o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, delle utilizzazioni e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - d) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) l'eventuale progetto planovolumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano esecutivo, con indicazione di quelle da dismettere;
- 7) le norme specifiche di attuazione del Piano esecutivo;
- 8) la planimetria di Piano esecutivo ridotta alla scala delle tavole di P.R.G., al fine di verificarne l'inserimento e di garantirne l'aggiornamento dello stesso;
- 9) lo schema della Convenzione da stipulare con il Comune;
- 10) impegno di osservare il disposto della Convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.E.C.;
- 11) documentazione fotografica dell'area oggetto dell'insediamento e del suo contesto.

Lu

Articolo 10bis - Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo ai sensi del precedente art.10, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

Il progetto comprende gli elaborati di cui all'art.10, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviati al Comitato Comprensoriale, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati in estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art.3 della Legge 9/6/1947, n.530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica.

In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperite le procedure di cui ai precedenti commi il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme ivi stabilite.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.

In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art.35 della legge 22/10/1971, n.865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

Articolo 11 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

Il piano di recupero disciplina gli interventi di mantenimento di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e delle aree comprese nei Centri Storici qualora i proprietari intendono proporre modifiche ai tipi di intervento prescritti nel P.R.G.C..

Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli artt.28 e 30 della legge 5/8/1979, n.457 e dalle altre leggi vigenti; l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'art.91bis della L.R. 56/77.

Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Il piano di recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la prescrizione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art.39 per il piano particolareggiato; in particolare:

- le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

I proprietari di immobili compresi nei Piani di Recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare progetti di piani di recupero, nel rispetto delle indicazioni di intervento già individuate dal P.R.G.. I Piani di Recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del presente articolo.



Articolo 12 - Concessione edilizia

La concessione è prescritta per l'attuazione di tutte le opere di cui all'art.9, comma secondo, delle presenti norme, nonché dei disposto dell'art.4 della Legge n.10/77.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui all'art.8 delle presenti N.di A..

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico diretto, la concessione può essere data, nei casi previsti dal precedente art.3, dietro versamento del contributo di concessione ai sensi degli art.3, 10 e 11 della Legge 28/1/1977 n.10 e deve garantire:

a) le condizioni di edificabilità relative alla urbanizzazione di cui all'art.3 delle presenti norme, o la loro realizzazione diretta da parte del concessionario, con le modalità e garanzie stabilite, dal Comune.

In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario, il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art.5 della Legge 28/1/1977 n.10;

b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.G. e dell'eventuale piano urbanistico esecutivo;

c) la dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o di avere la disponibilità degli stessi, risultante da idoneo atto scritto;

d) la corrispondenza del progetto a tutti i parcheggi e agli indici urbanistici ed edilizi e alle altre prescrizioni indicate dal P.R.G. e dagli eventuali strumenti urbanistici esecutivi;

e) gli eventuali vincoli d'inedificabilità delle aree accorpate, nel caso di trasferimento di cubatura di cui al successivo art.28 delle presenti norme.

Ogni qualvolta l'A.C. lo ritenesse necessario e comunque obbligatoriamente per gli interventi localizzati nel C.S. che, ai sensi delle presenti norme, comportino aumento della Su e per ogni intervento diretto avente come oggetto strutture ed aree a destinazione turistico-ricettiva, indipendentemente dalla specifica area urbanistica in cui si attuino, gli interventi medesimi saranno subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che, ai sensi del V° comma dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi nonché definisca le opere infrastrutturali necessarie eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'eventuale reperimento e/o cessazione di aree, la realizzazione di opere di urbanizzazione, il coordinamento tra intervento pubblico ed intervento privato."

Il Regolamento Edilizio detta le norme per la presentazione dei progetti da allegare alle richieste di concessione edilizia.

In ogni caso non possono essere rilasciate concessioni per progetti che non documentino dettagliatamente l'inserimento del manufatto nelle planimetrie del P.R.G. e la sua rispondenza alla presente normativa.

la

Articolo 13 - Durata della concessione

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati e ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Articolo 14 - Utilizzazione degli indici

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

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso.

Articolo 15 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti distinte per isolato urbanistico edilizio, che viene aggiornato a cura del detto Ufficio per le opere realizzate.

Il Regolamento Edilizio fissa le modalità per la richiesta della concessione edilizia.

Articolo 16 - Abitabilità ed agibilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, o in ferro;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di esse, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.

Resta inteso che, in caso di interventi di restauro conservativo, l'abitabilità deve essere concessa anche qualora le altezze interne dei locali siano inferiori a quelle regolamentari.



CAPO

IV° URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI

Articolo 17 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indotta sono quelle rispettivamente indicate al precedente art.4, punti 4) e 5).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

liber

Articolo 18 - Contributi per il rilascio della concessione

Ogni concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi degli artt.3 e 10 della Legge 28/1/1977 n.10 rif. Leggi 457 e 865, L.R. 56, con le modalità fissate dalla predetta legge e nella misura determinata dalle Delibere Comunali fatte salve le concessioni gratuite previste dall'art.9 della stessa legge. Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal concessionario, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune a computo totale o parziale della quota di contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Articolo 19 - Tipi di intervento

I tipi di intervento ammissibili nelle varie aree del Piano Regolatore, come indicato nei rispettivi articoli, sono così definiti:

A1) Manutenzione ordinaria

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture dell'organismo edilizio". (L.R. 56/77 art.13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manti di copertura, ecc.) senza alterare né i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione.

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.9, lettera c), della Legge 28/1/1977 n.10, non sono soggetti a concessione, tuttavia è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione al Comune chiedendo benestare in sede tecnica per le tinteggiature esterne.

A2) Manutenzione ordinaria

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici:

1) Finiture esterne: intonaci, rivestimenti o tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché né siano conservati i caratteri originari; tra questi: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie o pluviali, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei materiali esistenti.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

4) Tramezzi e aperture interni.

5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc...) siano mantenuti i caratteri originari.

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Riparazione sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relativi strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).
Riparazione, sostituzione parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale, agricola), sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

B1) Manutenzione straordinaria

"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". (L.R. 56/77, art.13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dello assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre non sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alle singole unità immobiliari, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - artigianale, agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempreché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.



Infatti la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

B2) Manutenzione straordinaria

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- 1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti: tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, restauro di inferriate, cornici, affreschi, lapidi, portali, iscrizioni, muri in pietra a vista e mantenimento delle coperture in pietra esistenti.
- 2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).
Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.
E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i materiali originali.
Sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse e vengano eseguite con gli stessi materiali.
- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.
Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- 4) Tramezzi e aperture interne.
Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto 7 e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- 5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).
Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni conservando i materiali originali.
- 6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- 7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici

o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc...).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale e agricola) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporti modifiche della forma e delle posizioni di aperture esterne, posizione e dimensione delle scale e rampe, tipo e pendenza delle coperture.

C1) Restauro e risanamento conservativo

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio" (L.R. n.56/77, art.13).

Gli interventi di restauro risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art.24, 4° comma, lettera a), della L.R. n.56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si prevedono possibilità di modificazione dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

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

Questo tipo di intervento è previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati sulla planimetria del P.R.G. "Centri Storici", qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

- il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art.24 relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Ra

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Devono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art.24, come beni culturali ed ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario (fontane, piloni, ecc.).

In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere documentata da elaborati grafici di rilievo estesi all'intero fabbricato, al complesso edilizio o nel caso di edifici a schiera almeno alle proprietà direttamente confinanti.

C2) Restauro conservativo

Elenco analitico opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- 1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

- 2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sugli elaborati di rilievo, le cui caratteristiche sono definite nel Regolamento Edilizio, dovranno essere scrupolosamente indicate le destinazioni d'uso originarie a quelle in atto in ciascun singolo locale.

Risanamento conservativo ossia gli interventi che consentono opere le quali, pur non alterando la conformazione tipologica e tradizionale dell'edificio in oggetto, possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

L'intervento deve tuttavia sempre rispettare il concetto del risanamento che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare, dopo l'intervento, recuperato ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia edilizia, nonché degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale o documentario, con particolare riferimento alle:

- pareti in legno o in pietra a vista;
- coperture in pietra con strutture in legno;
- balconi in legno;
- portoni e stipiti in pietra.

E' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originario.

fu

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali, orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc...).

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

4) Tramezzi e aperture interne.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

5) Finiture interne: (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2) e 4).

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi solidi ed aeriformi).

Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

D) Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferito ai principali e elementi costitutivi degli edifici.

1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio (inferiate, cornici, portali, lapidi, iscrizioni, affreschi, murature e coperture in pietra).

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Particolare attenzione deve esser rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

- 2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze di uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto 7, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà.

Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- 4) Tramezzi e aperture interne.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pietra, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- 5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- 6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2) e 4).

- 7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei

collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc...).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale, agricola) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva.

E1) Ristrutturazione edilizia

"Gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (L.R. 56/77, art.13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendo tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento rendono ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

E' quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi, nonché sulle destinazioni di uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia:

- il primo - Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

- il secondo - Ristrutturazione edilizia di tipo B

Ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La destinazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati è indicata nella tavola di Piano Regolatore Generale in scala 1:1000, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A è consentita, di norma, quando si deve assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e qualora si escludano trasformazioni urbanistiche di rilievo.

La ristrutturazione di tipo B è consentita qualora non sia necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero sia consentito l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.



Si ricorda che non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art.24, 4° comma, lettera a) L. R. n.56/77.

E2) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici.

1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio (inferiate, cornici, portali, iscrizioni, lapidi, affreschi, murature e coperture in pietra).

2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, salvo che per raggiungere le altezze massime previste dalle norme, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti.

Sono ammessi il rifacimento dei tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (forma e dimensionamento generale delle aperture).

4) Tramezzi e aperture interne.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

5) Finiture interne: (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio (volte in pietra e solai in legno).

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

E3) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

Sono ammessi aumenti fino a 70 cm. delle quote di imposta e di colmo delle coperture per volumi tecnici e rettifiche di gronde e colmi per ottenere maggiore regolarità negli allineamenti.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti.

4) Tramezzi e aperture interne.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio (volte in pietra e solai in legno).

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

8) E' ammessa la chiusura, esclusivamente con vetrate o simili, di porticati, logge o altro, purché facenti parte del fabbricato originale, e purché non costituiscano basso fabbricato.

9) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 10 mc. di volume complessivo, resi disponibili con atto di vincolo, anche al di fuori delle proprietà, purché nell'ambito dello stesso Centro abitato.

E' ammesso il cambiamento di destinazione da non residenziale a residenziale solo per i fabbricati che, alla data di adozione del Piano Regolatore, abbiano destinazione agricola o marginale (ripostigli o magazzini, rimesse, locali inutilizzati).

F) Nuova edificazione

Con i parametri stabiliti dai rispettivi articoli delle presenti norme.


G) Interventi di demolizione con ricostruzione del volume preesistente

Secondo i parametri definiti per le varie aree dai rispettivi articoli delle presenti Norme.

H) Interventi di ampliamento

Ammessi nei casi descritti negli articoli cui al titolo III° qualora vi sia la possibilità di un aumento di volumetria.

Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente.

In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante mentre in caso di ampliamento planimetrico si devono rispettare le distanze dalle strade dai confini e dai fabbricati come prescritte all'art. 6, punto 3), e sempre nel rispetto delle norme ed cui all'art.9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

TITOLO II° NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 20 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno di rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei P.E.C., nonché nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo disciplinanti il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che superi i 700 mc., da sempre nel rispetto delle previsioni di piano, è subordinata a nuova concessione; qualora invece la variazione d'uso contrasti con le previsioni del P.R.G., essa comporterà una vera e propria variante al piano stesso, e quindi la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di Variante al Piano Regolatore Generale.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quella attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.



Articolo 21 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e a spese della proprietà.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento e completamento d'intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di coperture e manutenzione gronde, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi ecc..., pulizia, sgombrò di macerie o di rottami) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.



Articolo 22 - Tutela e sviluppo del verde

In tutti i progetti per concessione edilizia dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con indicazione delle zone alberate a prato a giardino a frutteto o a coltivo e di tutte le opere di rifinitura (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi ecc.), precisando la denominazione degli alberi di alto fusto e degli arbusti del giardino.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.



Articolo 23 - Aree di parcheggio private e autorimesse

Nelle nuove costruzioni e nella ristrutturazione di quelle esistenti (salvo nei C.S.) dovranno essere riservati spazi per parcheggi e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici direzionali e commerciali anche pubblici, edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc...) = 100% della superficie lorda di pavimento ad uso pubblico;
- b) edifici per alberghi, pensioni = 1 mq. ogni 10 mc. di volume fuori terra ad uso pubblico;
- c) edifici residenziali e scuole = 1 mq. ogni 10 mc. di cui il 30% ad uso pubblico; nei casi in cui la quota parte di aree (30%) da destinare all'uso pubblico sia materialmente impossibile da reperire, dato lo stato di fatto del tessuto edificato, la medesima potrà non essere prodotta o prodotta in quantità minore, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia; di conseguenza la superficie non prodotta dovrà essere monetizzata in ragione del valore determinato dalla somma del costo di esproprio dell'area e da quello di realizzazione dell'infrastruttura secondo apposito atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale;
- d) edifici industriali = 10% dell'area totale asservita di cui il 30% da realizzarsi all'esterno della recinzione con un minimo di n.2 posti macchina.

Le aree per servizi di cui ai punti a) e d) devono essere pubblici o di uso pubblico.

Lu

Articolo 24 - Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi

A norma della legge regionale sui campeggi, n. 58/81, non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, "roulottes" e case mobili, se non nelle aree destinate dal Piano Regolatore Generale a tale scopo, con le norme di cui all'art.40, e previa concessione con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977, n.10.



Articolo 25 - Viabilità pubblica - Strade interne ai P.E.C. - Strade cieche - Arretramento accessi carrai

Fatta esclusione per la viabilità prevista dal P.R.G. e riportata sulle tavole di progetto è consentita l'apertura di nuove strade esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi (P.P. o P.E.C.). In tal caso la sezione utile della strada, al netto dei marciapiedi laterali, non dovrà essere inferiore a ml.4,50 (e ml.6,50 al lordo), per le zone residenziali e a mt.8, con slarghi o piazzali agli incroci, per le zone industriali.

In tutte le strade gli ingressi carrai dovranno essere arretrati di almeno mt. 5,00 dal filo esterno del piano viabile delle strade e comunque non meno di mt. 3,50 dal filo di recinzione salvo nei Centri Storici; la presente prescrizione, in caso di comprovata difficoltà tecnica di realizzazione, potrà non essere applicata o applicata in misura discrezionalmente ridotta a giudizio del Sindaco, sentita la C.E..

Articolo 26 - Trasferimenti di cubatura

Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:

- a) nell'ambito delle zone residenziali tra l'area destinata a servizi di piano e l'area residenziale, purché:
 - 1) il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa area normativa;
 - 2) la cubatura sia trasferita in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
 - 3) l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P. o P.E.C.);
 - 4) l'entità dell'area vincolata a servizi di cui è utilizzata la cubatura venga quantitativamente conservata a tale destinazione.
- b) nell'ambito delle zone agricole nel rispetto delle norme di cui all'art.38 e purché:
 - 1) l'accorpamento della cubatura non superi i 1.000 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi;
 - 2) l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, acconto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc...) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;
 - 3) l'indice della cubatura cui fare riferimento sia quello proprio dell'area;
 - 4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione.



Articolo 27 - Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) a manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
 - b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali, purché non soggetti a vincolo;
 - c) l'occupazione solo temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili: esposizioni e cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
 - d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;
 - e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle minerali e termali.
- Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n.1038 e 29 giugno 1939, n. 1497, i seguenti interventi:
- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
 - g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate agli art. 4 e 17 delle presenti N.d.A.;
 - h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

L'istanza di autorizzazione è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti; l'istanza di autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo è corredata inoltre dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto e dall'eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco agli aventi titolo, sentita la Commissione Edilizia, nel rispetto dei piani vigenti.

L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nei casi di cui alla lettera a) e b) entro 90 giorni e nei casi di cui alle lettere c), d), c), f), g) ed h) entro 60 giorni dalla presentazione; decorsi tali termini, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco; del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497, e successive modificazioni ed integrazioni nonché per gli interventi di cui alle lettere a) c b) del 1° comma, che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

L'autorizzazione del Comune per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, a la presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune a spese del richiedente.

L'autorizzazione per apertura dei pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

Nella autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende precedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchi e strumenti di prova. L'autorizzazione può essere revocata dall'Amministrazione comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

12

[Handwritten signature]

Nelle aree soggette al vincolo idrogeologico i tagli dei boschi devono ricevere preventiva autorizzazione dal Presidente della Regione, che potrà subordinare all'obbligo della ripiantumazione e ad idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavatura, di potatura e quelli necessari per le attività agricole.

E' vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico e di quelli specificamente individuati come tali dal Piano Regolatore Generale.



Articolo 28 - Concessioni per discariche, rinterri, attività estrattive - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. L'autorizzazione del Sindaco, previa verifica di compatibilità alle prescrizioni del Piano Territoriale, è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge regionale del settore.

La concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per le concessioni relative a gli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell'art.10, 1° comma, della legge 28 gennaio 1977, n.10 tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 91quater della L.R. n.56/77 modificata, il Comune, con proprio atto deliberativo susseguente ad uno studio dettagliato sulla fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito lo strato di terreno agricolo trasportabile dalle aree investite con interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

Articolo 29 - Bassi fabbricati

Nelle zone residenziali e turistiche (E,C,T) è ammessa la costruzione di bassi fabbricati chiusi o parzialmente aperti da destinarsi ad uso autorimessa, deposito attrezzi, laboratori familiari e ricoveri per animali da cortile (fatte salve per questi ultimi le dovute prescrizioni di carattere igienico-sanitario) alla condizione che:

- 1) siano computati nella volumetria fondiaria massima della relativa zona, salvo che non sporgano meno di 1 mt. dal livello dal piano medio di campagna e comunque solo per la parte eccedente 15,00 mq di Su per unità immobiliare che non concorre mai al computo del volume (art.5, punto 5);
- 2) abbiano in ogni caso un'altezza massima al confine di mt. 2,50 misurata con i criteri di cui all'art.6;
- 3) nel caso che abbiano un'altezza anche inferiore a 1 mt. la loro superficie deve essere comunque computata nel rapporto di copertura fissato dalle presenti Norme di Attuazione per ogni singola zona;
- 4) nel caso che abbiano un'altezza superiore a mt. 1,00 possono essere costruiti a confine, ma devono rispettare le distanze dai fabbricati esistenti come per le nuove costruzioni e con i criteri di cui all'art.6;
- 5) detti bassi fabbricati potranno essere staccati o costituire una superficie aggiunta al corpo della costruzione principale, in ogni caso dovranno inserirsi organicamente nel progetto generale e non costituire una semplice aggiunta.

Articolo 29bis - Recinzioni e muri di contenimento

Premesso che per le recinzioni esistenti saranno ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, nuove recinzioni e rifacimenti di esistenti dovranno essere eseguite secondo la seguente casistica:

- recinzioni tra aree di classificazione urbanistica diversa da quella agricola:
 - materiali: pietra a vista, muratura con intonaco stollato, mattoni a vista, legno, ferro;
 - altezza: max ml. 2,00;
 - struttura: parti piene in pietra o muratura per un mezzo dello sviluppo superficiale della recinzione; parte trasparente costituita da vuoti tra elementi in pietra o muratura della parte piena o da parti definite da elementi lineari lavorati in legno o ferro;
- recinzioni di aree pubbliche o di uso pubblico e recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico: come per il caso precedente;
- recinzioni tra aree agricole:
 - materiali: **rete metallica, ferro, legno;**
 - altezza: **max ml. 2,00;**
 - struttura: **rete metallica tesa tra sostegni lineari in ferro o legno, infissi in plinti isolati in cls o in cordolo continuo di cls con massima sporgenza dal terreno di cm.20, che consenta comunque il naturale deflusso delle acque meteoriche, o stacciate in legno.**

Per i muri di contenimento in pietra a secco esistenti nel territorio comunale, saranno ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la loro sostituzione con opere in cls, è invece ammesso il loro ricalzo dalla parte contro terra con cls armato, purché la parte esterna visibile abbia in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco.

Nel caso di nuova costruzione di muri contro terra in aree ove siano presenti muri a secco, è fatto obbligo di erigere muri in pietra.

In ogni altro caso il Piano prescrive muri di altezza massima di ml 2,00 e qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato in gradoni di altezza massima pari a ml. 2,50 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari ad 1/3 dell'altezza medesima; la terrazza dovrà essere obbligatoriamente sistemata a verde.

Deroghe alle norme sopra descritte potranno essere autorizzate dal Sindaco sentita la C.E. solo se motivate da particolari esigenze di carattere geologico-tecnico.

TITOLO III° PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I° DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE

Articolo 30 - Classificazione delle aree

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, come risulta dalle tavole del P.R.G.; su tali aree si applicano in generale le presenti forme.

Le aree sono così classificate:

- 1) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali:
 - a) aree degli insediamenti storici (sigla CS);
 - b) aree residenziali esistenti (sigla E);
 - c) aree di completamento (sigla C);
 - d) aree a verde privato (sigla VP);
 - e) aree per edilizia popolare (sigla P);

- 2) Aree produttive:
 - a) aree industriali di completamento (sigla IC);
 - b) aree industriali esistenti confermate (sigla I);
 - c) aree agricole (sigla A) e agricole montane (sigla AM);
 - d) aree turistiche (sigla T);
 - e) aree delle cave esistenti (sigla CV);

- 3) Aree per servizi di interesse generale (sigla G);

- 4) Aree per servizi pubblici;

- 5) Aree Ferroviarie (sigla FS).



CAPO II° AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolo 31 - Aree per gli insediamenti storici (sigla CS)

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o nuclei, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali aree il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico e la salvaguardia funzionale alle destinazioni d'uso.

Nelle aree degli insediamenti storici sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali, studi professionali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi e pensioni;
- f) artigianato di servizio, con esclusione di lavorazioni moleste, per una superficie utile non superiore a mq. 300 in un intero isolato;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi per una superficie della sala non superiori ai 300 mq;
- i) uffici pubblici e privati per una superficie non superiore al 30% dell'isolato;
- l) autorimesse private.

Il Piano Regolatore Generale nelle "aree degli insediamenti storici", si attua, salvo diversa indicazione, con concessione singola con i tipi di intervento specificati dal P.R.G., a norma dell'art.24, punti a), b), c), d) della L. R. 56/77.

Negli edifici compresi nell'ambito di dette aree sono consentiti esclusivamente interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro conservativo;
- d) risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia

Per la determinazione degli interventi edilizi ammessi per i singoli edifici, si rimanda alla lettura delle prescrizioni riportate nella Tav. 20 - Sviluppo Centri Storici - Capoluogo - 1:1.000 e nella Tav. 21 - Sviluppo Centri Storici - Frazioni - 1:1.000"

Nelle aree perimetrate con apposita simbologia sulle tavole del P.R.G., si rende necessaria la redazione di un Piano di Recupero, esteso all'area indicata e suddivisibile "in unità minima di intervento", da approvare con la procedura di cui all'art.11.

Non costituiscono variante al P.R.G. e in quanto previsto dalle norme di attuazione, le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di cui alla lettera e) del 3° comma dell'art.13, e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, contestuale alla deliberazione di approvazione del programma pluriennale di attuazione, per i Comuni obbligati, e relativa agli interventi in esso inclusi.

In assenza di piano di recupero nelle zone perimetrate sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) del 4° comma del presente articolo.

Nel caso di bassi fabbricati o parti di fabbricato che costituiscono superfetazione o aggiunta impropria nei confronti del tessuto edilizio principale del nucleo storico sono ammessi esclusivamente interventi del tipo a), b), c).

Per gli edifici indicati con la sigla "R" anche se esterni ai centri storici, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro conservativo.

Il cambiamento della destinazione da non residenziale a residenziale non è ammesso per gli edifici che siano attualmente destinati ad attività commerciali, produttive o turistiche.

Qu

Per il solo edificio a destinazione ricettivo-alberghiera rappresentato dall'"Albergo 2 Palme" è ammesso lo specifico intervento di recupero dei volumi rappresentati dal piano sottotetto con un possibile aumento di volume pari al 5% di quello corrispondente al volume del piano medesimo esistente, senza mutamento del numero dei piani esistente e delle esistenti quote di colmo e di gronda, nonché dell'impianto planimetrico, ma agendo unicamente sull'inclinazione e sulla sagoma degli spioventi di copertura.

Articolo 32 - Aree residenziali esistenti (sigla E)

Sono le zone prevalentemente residenziali esistenti che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare nè l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali e religiosi;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq. 300 in un intero isolato;
- f) commercio al dettaglio;
- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni, i quali resteranno vincolati all'attuale destinazione;
- l) autorimesse di uso pubblico e privato.

In queste zone, il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia singola con i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro conservativo;
 - d) risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
 - f) interventi di demolizione con ricostruzione del volume preesistente;
 - g) interventi di ampliamento;
- come descritti all'art.19 delle presenti Norme.

Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) La volumetria residenziale esistente sia utilizzata a scopi residenziali.
In caso di chiusura con vetrate o simili di fienili, sottotetti o altro, purché facenti parte del fabbricato originario, la volumetria risultante potrà essere destinata ad usi residenziali o accessori della residenza.
- b) E' ammesso un aumento della volumetria degli edifici residenziali esistenti e di quelli recuperabili a tale destinazione pari al 20% di quella esistente alla data dell'adozione del progetto preliminare della "Variante '95" esclusivamente per abitazioni mono o bifamiliari; per dette abitazioni l'aumento è comunque garantito in ragione di 75 mc per ogni unità residenziale (alloggio).

Gli aumenti volumetrici ammessi devono essere contenuti nel limite dell'altezza del fabbricato preesistente, rispettare la distanza da confini e strade di 5,00. e quella di 10,00 m. tra le fronti finestrate di edifici antistanti.

Porticati esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della "Variante '95" e facenti parte del fabbricato originario, potranno essere recuperati ai fini residenziali anche per la parte eventualmente eccedente l'ammesso aumento volumetrico del 20% di cui al 1° capoverso della presente lettera b).

- c) L'altezza massima sia uguale a quella esistente salvo i casi in cui è ammessa la sopraelevazione.
- d) Siano garantiti parcheggi ed autorimesse con spazi di manovra in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume complessivo, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico localizzati in aree accessibili dalla rete stradale, anche non contigue a quelle di intervento.
- e) Siano realizzate aree attrezzate con verde privato o condominiale 1 mq. ogni 10 mc. di volume complessivo.

Il cambiamento di destinazione da non residenziale a residenziale non è ammesso per gli edifici che sono attualmente destinati ad attività commerciali, produttive o turistiche.

Am

Per gli edifici indicati con la sigla "R" sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

In caso di demolizione con ricostruzione non potrà essere superata la volumetria preesistente e dovranno essere rispettate le norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati di cui all'art.6.

L'altezza potrà essere pari a quella indicata al successivo articolo per le varie zone.



Articolo 33 - Aree residenziali di completamento

Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla C seguita dal rispettivo numero sono ammesse tutte le destinazioni elencate al 2° capoverso del precedente art.32.

In queste aree gli interventi edilizi sono ammessi mediante strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. o Piano Particolareggiato), ove indicato sulle planimetrie del P.R.G. e con concessione singola negli altri casi.

Lo strumento esecutivo deve precisare i tipi di interventi ammessi sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art.10 delle presenti norme o per le nuove edificazioni (sia in assenza che in presenza di P.E.C.) sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- indice di densità territoriale (in presenza di P.E.C.):

- Capoluogo e frazioni Bracchio e Montorfano 0,5 mc/mq.

(fondiario massimo 0,8 mc/mq)

- Nibbio, Bettola, Albo e Candoglia 0,8 mc/mq.

(fondiario massimo 1,00 mc/mq)

- indice di densità fondiaria (in assenza di P.E.C.):

- Capoluogo (esclusa C1a), Bracchio e Montorfano 0,5 mc/mq

- Nibbio, Bettola, Albo, Candoglia e area C1 a 0,8 mc/mq;

- il volume assegnato una-tantum per i lotti che compaiono nel seguente elenco numerato:

dal D1 al D13 600 mc

dal D17 al D29 600 mc

dal D31 al D36 600 mc

il D37 450 mc

il D38 600 mc

il D39 250 mc

il D40 450 mc

il D41 600 mc

il D42 450 mc

(la discontinuità nella numerazione è dovuta alla necessaria corrispondenza con la cartografia di Piano);

- altezza massima:

- Capoluogo, Bracchio e Montorfano mt. 7,50 (2 p.f.t.),

- Nibbio, Bettola, Albo e Candoglia ,, mt.10,50 (3 p.f.t.) compresa la mansarda abitabile,

- rapporto di copertura 25%;

- per gli altri indici e parametri valgono le prescrizioni di cui all'art.6 delle presenti Norme.

Articolo 34 - Aree a verde privato (sigla VP)

Le aree indicate sulle tavole di piano con l'apposita retinatura e la sigla VP (verde privato) sono occupate da parchi privati di particolare interesse ambientale.

In queste zone sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, senza incremento dei volumi esistenti, come descritti all'art.19. Per gli edifici indicati con la sigla "R" sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo.

Secondo le specificazioni di cui all'art.32 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone residenziali.

L'inserimento degli impianti sportivi privati deve essere effettuato senza danneggiare l'alberatura principale, a norma dell'art.21.



Articolo 35 - Aree per l'Edilizia Popolare (sigla P)

L'area indicata sulle planimetrie del Piano Regolatore con la sigla P ed il rispettivo numero è destinata ad insediamenti di Edilizia Popolare.

L'edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata è ammessa nel Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) approvato dal Comune, con i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|---|--------|------|
| - altezza massima (2 p.f.t.) | mt. | 7,50 |
| - rapporto di copertura sul lotto netto | | 50% |
| - indice di edificabilità territoriale | mc/mq. | 1,00 |
| - indice fondiario massimo | mc/mq. | 2,00 |

La posizione delle aree per servizi pubblici può essere variata in sede di P.E.E.P.

h

Articolo 35bis - Fusione di lotti residenziali a diversa classificazione urbanistica

Nel caso di lotti residenziali a diversa classificazione urbanistica tra di loro confinanti (aree residenziali esistenti "E" e aree residenziali di completamento "C" e "D") e appartenenti alla medesima proprietà è ammessa la fusione delle possibilità edificatorie specifiche delle due aree con conseguente vicendevole trasferimento di volumetrie.

Indipendentemente dalle quantità di volumetria spostate, gli altri indici e norme edificatorie da applicare saranno quelle proprie della classificazione di aree sulla quale si svilupperà l'intervento. Se l'intervento si articolasse a cavallo del confine tra le due aree in oggetto, fatto salvo l'accorpamento volumetrico, norme ed indici di riferimento saranno quelli più restrittivi tra gli specifici dei due tipi di aree in oggetto.

*11 TESTO
DELL'ART. 35/BIS
E LA INTENDERSI
STROCCIATO*

CAPO III° AREE PRODUTTIVE

Articolo 36 - Aree industriali di completamento (sigla IC)

Sono le aree industriali o artigianali da completare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quelle circostanti, della viabilità e delle infrastrutture.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali ed artigianali;
- b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali;
- c) depositi, magazzini, locali per esposizione e per il commercio all'ingrosso o al minuto, mense, attrezzature per la ristorazione nelle categorie consentite dal Piano del Commercio;
- d) **180 mq di Sn a destinazione residenziale per un massimo di 2 alloggi per unità locale con superficie utile lorda (Su) destinata alla produzione e allo stoccaggio maggiore o uguale a 400 mq; 90 mq di Sn a destinazione residenziale per unità locale con superficie utile lorda (Su) destinata alla produzione e allo stoccaggio minore di 400 mq; la superficie utile netta residenziale non potrà comunque mai essere superiore alla superficie utile lorda destinata alla produzione e allo stoccaggio dell'unità locale.**"

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.

In queste zone il P.R.G. si attua per concessione edilizia singola oppure con strumento urbanistico esecutivo ove indicato con la sigla P.E.C. dalle planimetrie del P.R.G.C..

La superficie minima dei P.E.C. è fissata in 10.000 mq.; le relative convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree indicate dal P.R.G. come servizi pubblici.

Dette aree possono essere modificate come indicato all'art.8 ultimo comma ma comunque, anche là ove non individuate graficamente, il 10% della St complessiva del P.E.C. dovrà essere prodotta per servizi pubblici e/o di uso pubblico.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria asservita; sono ammesse tettoie aperte almeno su due lati fino a raggiungere il 70% dell'area totale;
- b) indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq;
- c) sono ammessi con singola concessione ampliamenti della superficie coperta esistente, modifiche e sistemazioni interne anche variazioni dell'attività produttiva in atto, sempre nel rispetto dei limiti di cui al punto a) precedente; comunque ogni modifica che comporti una concessione edilizia può essere ammessa solo qualora gli impianti esistenti adeguino alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici, di urbanizzazioni primarie, di attrezzature anti-inquinamento, in particolare il Comune stabilirà le quote a carico di ciascuna azienda per la costruzione e la gestione delle fognature e degli altri impianti e servizi comuni;
- d) la superficie da destinare a spazi pubblici di cui all'art.5 del D.M. 2/4/1968 n.1444 è prevista nella misura del 10% della superficie territoriale al netto degli spazi previsti per le sedi viarie;
- e) sono da ritenersi condizioni essenziali per gli insediamenti al disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi produttivi, nelle quantità confacenti alle esigenze dell'insediamento;
- f) per quella parte della zona ICI indicata in planimetria come "artigianale" vengono inoltre stabilite le seguenti limitazioni:
 - obbligo di strumento urbanistico esecutivo;
 - superficie coperta massima per ciascun lotto: 1.500 mq;
- g) senza limiti le altezze di edifici che non presentano interpiano, 10,50 m l'altezza di edifici multipiano destinati a residenza e/o uffici e per un numero di piani fuori terra non superiore a 3; la distanza minima dei fabbricati dalle strade e dai confini è stabilita in $\frac{1}{2}$ dell'altezza dei fabbricati medesimi con un minimo di 5,00 m..

lu

Articolo 37 - Aree industriali esistenti confermate (sigla I)

Sono le aree interessate da impianti industriali ed artigianali esistenti; in dette aree sono ammessi:

- a) impianti industriali ed artigianali;
- b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali;
- c) depositi, magazzini, locali di esposizione e per la commercializzazione dei prodotti;
- d) 180 mq di Sn a destinazione residenziale per un massimo di 2 alloggi per unità locale con superficie utile lorda (Su) destinata alla produzione e allo stoccaggio maggiore o uguale a 400 mq; 90 mq di Sn a destinazione residenziale per unità locale con superficie utile lorda (Su) destinata alla produzione e allo stoccaggio minore di 400 mq; la superficie utile netta residenziale non potrà comunque mai essere superiore alla superficie utile lorda destinata alla produzione e allo stoccaggio dell'unità locale.

Per questi impianti, nell'ambito delle aree indicate dal Piano Regolatore, sono consentiti i seguenti interventi con singola concessione:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) modifiche interne, anche per cambio di destinazione, nell'ambito di quelle indicate all'articolo precedente per le zone IC;
- 3) ampliamenti fino ad un limite massimo di $\frac{1}{2}$ dell'area totale di proprietà con la possibilità di coprire fino al 50% dell'area libera con tettoie aperte su almeno due lati, gli impianti non potranno essere realizzati ad una distanza dai confini e dalle strade inferiore rispetto a quella degli edifici esistenti purché non superino l'altezza di 14 mt; in caso di maggiore altezza dovrà essere mantenuta una distanza di 10 mt. dai confini;
- 4) indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq.

Ogni intervento che comporta una concessione edilizia è ammesso alle seguenti condizioni:

- 1) Le industrie esistenti devono dimostrare di adeguare alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici (verde e parcheggi nella misura del 10% dell'area totale), di urbanizzazioni primarie (strada asfaltata di conveniente sezione, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica).
- 2) Gli impianti devono dimostrare di essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
- 3) In caso di dimostrata impossibilità di rispettare nell'ambito dell'area I le prescrizioni di cui al punto 1), è ammessa la cessione di altre aree di interesse per il Comune o il versamento di una somma pari al costo dell'area necessaria per raggiungere la dotazione di parcheggi prescritta dalla legge.
- 4) In alternativa alle prescrizioni di cui al punto 1), è ammesso il versamento degli oneri di urbanizzazione in misura proporzionale all'ampliamento o alla ristrutturazione o alla modifica.


Articolo 37bis - Aree per l'escavazione di materiale lapideo.

Le aree individuate sulle tavole di Piano dalla apposita campitura sono destinate ad impianti per l'escavazione di materiale lapideo.

- In dette aree è permessa l'installazione di tutti i macchinari necessari all'estrazione del materiale lapideo.
- E' ammessa la costruzione una tantum di un magazzino per il ricovero di attrezzature e servizi (80%) e uffici (20%) nella misura di 150 mq di Su e di H max = 4,00 ml, con struttura rimovibile.
- Nel quadro della convenzione allegata alla concessione che regola le modalità per la rimessa in pristino ambientale del sito a coltivazione esaurita, rientrerà anche l'eliminazione delle suddette strutture."
- Per le modalità di intervento per la quantità di materiale asportabile e per i contenuti della convenzione si fa espresso riferimento alle prescrizioni dettate dal Piano Cave specificatamente redatto per il Comune di Mergozzo dal competente Servizio Regionale.

Articolo 38 - Aree agricole (sigla A)

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono ammesse esclusivamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole;
- b) maneggi, stalle, porcili, edifici per allevamenti zootecnici;
- c) silos, serbatoi, magazzini e locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del suolo in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati;
- d) ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9/5/75 n.153 e 10/5/76 n.352 e delle leggi regionali 12/5/1975 n.27 e 23/8/1982 n.18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a 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) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art.2 della L. R. 12/10/1978 n.63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma.

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 il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti e le eccezioni nei casi di morte o di invalidità del concessionario oltreché nei casi di forza maggiore come previsto dai commi 7° e 8° dell'art.25 della L.R. 56/77; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al comma 5° gli interventi previsti dalle lettere c), d), e), dell'art.9 della Legge 28/1/1977 n.10.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq (zona A1);
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo ed a prato alberato: mc 0,02 per mq (zona A2);
- d) terreni a bosco o a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda (zona A3);
- e) terreni a pascolo e pratopascolo permanente: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc per ogni azienda (zona A4).

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

Gli altri indici sono:

- altezza massima = mt. 7,50 (2 p.f.t.);
- rapporto di copertura: 1/3 del lotto direttamente asservito;
- distanze dai fabbricati: vedi art.6 punto t);
- distanze dalle strade: vedi art.43 (fasce di rispetto).

La distanza minima obbligatoria, degli edifici residenziali dalle stalle o concimaie viene fissata 10 metri dall'abitazione del proprietario, 20 metri dalle altre abitazioni site in zone agricole, 75 metri dalla perimetrazione delle zone residenziali.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche qualora i diversi appezzamenti non siano contigui o facciano parte di zone agricole di tipo diverso.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 2° comma del presente articolo.

Per tali attrezzature non sono previsti limiti di altezza nè di volumetria.

E' prescritto un rapporto di copertura di 1/3 sul lotto direttamente asservito all'insediamento.

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 a Piano Regolatore.

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

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

Per gli edifici esistenti e destinati alla residenza rurale, sono ammessi per una sola volta ampliamenti pari al 25% della volumetria residenziale esistente per soddisfare esigenze igieniche e tecniche anche al di fuori dei suddetti limiti volumetrici.

Per gli edifici residenziali non rurali esistenti nelle zone agricole, nonchè per gli edifici rurali abbandonati e non più usati ai fini agricoli che potranno essere riutilizzati purché **destinati alla sola residenza temporanea**, saranno ammessi aumenti massimi pari al 20% delle volumetrie esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della "Variante '95".

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione come descritti all'art.19 delle presenti norme.

Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole potranno essere riutilizzati, con gli interventi di cui al precedente comma, purché non siano destinati alla residenza stabile o all'artigianato produttivo o all'industria, con un aumento massimo del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. per adeguamenti igienici e tecnici.

E' consentita inoltre l'edificazione di modeste costruzioni ad un piano f.t. (sup. massima 25 mq), ad uso esclusivamente agricolo, anche ai soggetti non compresi nelle categorie di cui al 3° comma del presente articolo e purché tali costruzioni si inseriscano organicamente nell'ambiente naturale.

Articolo 39 - Zone agricole montane (zone A -M)

Nelle zone di proprietà comunale indicate dal P.R.G. con la sigla AM è consentito unicamente il recupero delle volumetrie edilizie esistenti a fini residenziali, salvo che si tratti di attrezzature ricettive (rifugi alpini).

Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, con la procedura di deroga di cui all'art.49 può consentire l'edificazione di nuovi rifugi alpini ad altezze superiori ai mt. 700 s.l.m. a condizione che la loro costruzione sia inserita correttamente nel contesto ambientale.

Articolo 40 - Aree turistiche (sigla T)

Queste aree sono indicate con la sigla T, e sono suddivise nelle seguenti categorie:

T1 Ristoranti ed alberghi esistenti.

Per questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento come descritti all'art.19, con un aumento massimo del 25% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G..

E' inoltre ammessa, la possibilità di costruire nuove sale di soggiorno, di ristoro o servizi igienici in locali seminterrati che sporgano non più di mt.1,50 dal piano del terreno sistemato e non superino il rapporto di copertura del 75%.

T2 Istituti religiosi, colonie, case per ferie, alberghi e ristoranti, attrezzature sportive e ricreative coperte all'esterno dei centri storici.

In queste aree sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti come descritti all'art.19 con un aumento massimo del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.C. ma senza aumento delle altezze preesistenti.

Ulteriori aumenti di volumetria o nuove costruzioni sono ammessi alle seguenti condizioni:

- 1) piano esecutivo esteso all'intera area;
- 2) rapporto di copertura: 50% dell'area di proprietà;
- 3) indice di edificabilità territoriale: 0,8 mc/mq (fondiario 1,00 mc/mq);
- 4) altezza massima: 3 p.f.t. (mt.10,50);

T3 Nelle aree contrassegnate dalla sigla T3 sono ammessi impianti sportivi, ricreativi, attrezzature per la ristorazione, campeggi per tende, autoveicoli e rimorchi attrezzati mobili.

Per i servizi di queste attrezzature sono ammesse nuove costruzioni di altezza un p.f.t. che non occupino oltre 1/20 dell'area totale per i campeggi e 1/3 per le attrezzature nautiche e gli impianti sportivi (questi ultimi con altezza massima di mt. 10,50).

I campeggi esistenti o di nuovo impianto dovranno:

- 1) rispondere alle norme della L.R. 31/8/79 n.54 sulla "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto";
- 2) essere dotati di parcheggi pubblici nella misura minima del 10% dell'area totale di proprietà;

T4 Nelle aree contrassegnate con la sigla T4 sono ammessi, previa formazione ed approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) estesi alle aree unitarie cartograficamente definite, insediamenti di residenza turistico-alberghiera, come definita dalla L.R. n.21/81, impianti sportivi privati all'aperto (piscine, campi da bocce, da tennis, ecc...) limitate attrezzature per la ristorazione infrastrutture al servizio delle attività turistiche.

L'altezza massima consentita per gli edifici previsti è di ml 7.00, misurata dal piano di campagna naturale e per un massimo di due piani abitabili.

I muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietra con un'altezza massima di ml 3,00.

Nell'area T4a le attrezzature per la ristorazione, le infrastrutture di servizio ed i sevizi annessi agli impianti sportivi privati sono ammessi per un massimo di 350 mq di Su complessiva ed un'altezza massima di ml 4,50; dette strutture si intendono aggiuntive rispetto a quelle residenziali per le quali è ammessa una volumetria massima complessiva di mc 16.000.

Nell'area T4b non è prevista la possibilità di insediare attrezzature per la ristorazione e la volumetria residenziale complessivamente ammessa, al netto di quella corrispondente ai 100 mq di Su destinati a sevizi per impianti sportivi privati e ad eventuali attrezzature al servizio delle attività turistiche, è pari a 5.000 mc.

All'interno degli strumenti esecutivi previsti dovranno essere reperite aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico aggiuntive rispetto a quelle individuate nel P.R.G.C., in misura pari a 15 mq per vano previsto, (12,5 mq di verde attrezzato, 2,5 mq di parcheggi).

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located on the right side of the page.

CAPO V° AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Articolo 41 - Aree per servizi di interesse generale (G)

Sono definite zone per servizi di pubblica utilità o di interesse generale.

La realizzazione degli impianti previsti nelle singole zone avverrà mediante intervento edilizio diretto.

E' imposto unicamente il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Per la zona G1 (centro sportivo comunale) si applicano le norme di cui al seguente art.42, al punto 4) aree a verde sportivo.



di

Articolo 42 - Aree per servizi pubblici

Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

Sono suddivise in aree per l'istruzione, aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato sportivo, aree per parcheggi.

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

- 1) Aree per l'istruzione (mq. 5 per ogni residente)
Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuola materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) rapporto di copertura: 50%;
 - b) altezza massima: 10,50 mt;
 - c) parcheggi: 1 mq ogni 10 mc.

- 2) Aree per attrezzature civili di interesse comune (mq. 5 per ogni residente)
Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).
Rientrano fra queste le attrezzature sanitarie, ricreative, assistenziali e ristorative al servizio delle zone industriali (10% della superficie destinata agli insediamenti).
La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature, al servizio delle zone industriali.
Per queste è ammessa, previa la stipula di una convenzione, la concessione a Cooperative, Enti, privati o loro consorzi che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) rapporto di copertura: 30%;
 - b) altezza massima: 10,50 mt (salvo per le chiese);
 - c) parcheggi: ½ mq/mq.Tali norme si applicano anche per le aree destinate ai servizi pubblici di interesse generale.

- 3) Aree a verde attrezzato (20 mq per ogni fissa stagionale)
Sono destinate a parchi naturali ed a aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.
Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché di servizi igienici, con le limitazioni di cui al 3° comma, punto 2°.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) rapporto di copertura: 1%;
 - b) altezza massima: 3 mt.

- 4) Aree a verde sportivo (comprese nello standard di cui al punto 3)
Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti inseriti nel verde, che deve occupare almeno il 40% dell'intera area.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) rapporto di copertura:

- 
- per gli impianti coperti: 50%;
 - per impianti scoperti: 25%;
 - b) altezza massima: 10,50 mt.

5) Aree per parcheggi pubblici (2,5 mq. per ogni ambiente fisso o stagionale)

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione o ai consorzi di privati nelle zone industriali.

Le destinazioni delle singole aree per servizi pubblici possono essere modificate dal Consiglio Comunale tra quelle elencate ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) del presente articolo, con le procedure di cui all'art.1 della Legge 3/1/78 n.1.

Non sono computabili, ai fini degli "standards" le aree per le quali non siano previsti o l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico mediante apposita convenzione con i proprietari.

6) La parte di Campeggio esistente su area destinata a servizi pubblici sarà normata da apposita convenzione da stipularsi con il Gestore.



Articolo 43 - Fasce e zone di rispetto - Classificazione geologico-tecnica delle aree - Aree soggette al vincolo idrogeologico

Fasce e zone di rispetto

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati è prevista un'adeguata fascia di rispetto, indicata nelle tavole di P.R.G., che, fatte salve le prescrizioni di cui al D.L. 30/4/1992, n.285, integrato con D.L. 10/9/1993, n.360 e dal D.P.R. 16/12/1992, n.495, integrato con D.P.R. 26/4/1993, n.147, garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti, come prescritto del D.M. 1/4/68 n.1404.

A titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

Nelle fasce di cui al 1° comma nonché nelle zone di rispetto dei cimiteri indicate dal P.R.G., non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e privati anche con attrezzature sportive e di colture arboree industriali; la profondità di 150 m. definita dalla L.R. 56/77 per le fasce di rispetto cimiteriali, potrà essere diminuita, comunque mai inferiormente ai 50,00 m., nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decidesse di istruire la relativa pratica per l'ottenimento del necessario parere degli Organismi regionali competenti (Co.Re.Sa.) al fine di poter emanare specifica ordinanza sindacale, ai sensi della circolare della Giunta Regionale n.16/URE del 19.12.1987.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere concessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare, sempre nel rispetto della normativa di P.R.G.

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

Per le captazioni idropotabili, in attesa di specifiche indagini idrogeologiche atte a definire le reali forme e dimensioni delle relative fasce di rispetto, la profondità delle medesime è transitoriamente definita in 200 m. misurati radialmente dall'infrastruttura salvaguardata.

Le profondità prescritte per le fasce e le zone di rispetto delle diverse infrastrutture sono le seguenti:

- Superstrada del Sempione e relativi raccordi e svincoli	m. 40
- Strada Statale n.33	m. 30
- Strade provinciali e comunali	m. 20
- Cimitero	m. 150
- Captazioni idropotabili	m. 200
- Depuratori ed inceneritore	m. 100.

Classificazione geologico-tecnica delle aree

Premesso che si intendono in questa sede richiamate con pieno valore normativo tutte le indicazioni/prescrizioni contenute negli elaborati geomorfologici e geologico-tecnici che compongono la relativa Relazione del luglio '97 nonché le integrazioni e gli aggiornamenti del marzo '98, l'elaborato 16 - tavv. 9A, 9B e 9C - Carta della zonizzazione delle aree del territorio comunale, individua al classificazione delle aree del territorio comunale ai fini edificatori dettando le norme per gli interventi là dove urbanisticamente compatibili.

Nelle aree ricadenti nella Classe III, che si identificano con le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, per le quali il P.R.G.C. definisce classificazioni urbanistiche di aree edificate e/o edificabili, sono ammessi, se contemplati dalle norme della specifica classificazione urbanistica di appartenenza e se ricompresi nei limiti dimensionali massimi ammessi, interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché


ampliamenti unicamente consistenti nella loro sopraelevazione di un piano rispetto all'esistente per un massimo di piani fuori terra comunque non superiore a tre e per un'altezza massima del fabbricato di m. 10,50.

Oltre alle norme che regolano l'edificabilità secondo la classificazione geologico-tecnica del territorio, dovranno in generale essere rispettati i seguenti vincoli:

- è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari 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 idrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale;
- è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni dell'alveo anche parziali, incluse le zone di testata;
- deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e manutentivi;
- deve essere garantita la costante manutenzione delle opere di riassetto idraulico esistenti (disalveo di briglie, manutenzione di gabbionate, di scogliere, di soglie, di arginature, ecc...) e la pulizia sistematica dei corsi d'acqua che interessano aree antropiche dai detriti. Relativamente a questo punto si prescrive che venga stilato un apposito programma di controllo e di manutenzione delle opere di difesa (comprensivo anche delle opere di protezione da invasioni di massi) nel quale sia prevista una immediata verifica delle loro condizioni in seguito al manifestarsi di processi alluvionali e/o gravitativi che possono averne ridotto l'efficienza. Tale verifica non deve precludere comunque una sorveglianza costante da effettuare con scadenze periodiche (non superiori ad un anno) nel caso in cui non si siano verificati eventi di particolare intensità nel corso dell'anno solare.

Zone soggette a vincolo idrogeologico.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico (perimetrate con asterischi sulle tavole di Piano), non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art.7 del R.D. 30/12/1923 n.3.267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G., e della Legge n. 45/89.

Articolo 44 - Vincolo paesistico

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 26/6/1939, n. 1497 e della Legge 431/85:

- a) l'area circostante il lago di Mergozzo, come risulta dalla cartografia in scala 2.000 e 1:5.000 del P.R.G.C.;
- b) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n.1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (fiume Toce);
- c) le montagne, per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare;
- d) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

I progetti degli interventi in queste zone sono soggetti al parere vincolante della Sezione Paesistica Regionale.

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica alle zone, CS, E, I, T, ed a servizi pubblici del Piano Regolatore Generale.

Nei boschi di cui alla lettera d) del presente articolo sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.


Articolo 45 - Accessi a strade statali e provinciali

Non sono autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, organicamente inserite nella rete viabilistica ed opportunamente distanziate a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

Sono vietati gli accessi diretti alla Superstrada del Sempione.

Articolo 46 - Sponde del lago e dei fiumi



Lungo le sponde dei corsi d'acqua e del Lago di Mergozzo è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno 15 m. per i corsi d'acqua o comunque di quanto definito graficamente sulle tavole di Piano; per quanto riguarda la fascia di rispetto del lago, la profondità della medesima dovrà essere di almeno 100 m. sulla sponda ovest e di 200 m. sulla sponda est o comunque di quanto indicato sulle tavole di Piano, sulla base dell'indagine idrologica.

Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma sono consentite le utilizzazioni di cui al 4° comma dell'art. 43 nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua e con il lago.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti e nelle zone E,C,T, previste dal P.R.G. in quanto esse risultano difese da adeguate opere di protezione.

Articolo 47 - Zona ferroviaria (sigla FS)

Nelle aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato sono ammessi tutti gli interventi necessari per il funzionamento e lo sviluppo dell'Azienda stessa.

Intorno alle linee ferroviarie è prevista (a norma del D.P.R. 375 del 11/7/1980) una fascia di rispetto di 30 mt. dal binario esterno.

Articolo 48 - Impianti sportivi privati

Nelle zone residenziali a verde privato ed in quelle agricole è ammessa la costruzione di modesti impianti sportivi privati scoperti purché l'ingombro delle costruzioni ad essi afferenti (spogliatoi, ecc.) non sia superiore a $1/50$ dell'area libera totale, con un'altezza massima di mt. 3,00.

Nelle zone agricole montane il Consiglio Comunale potrà inoltre autorizzare la costruzione di impianti di risalita con la procedura e le condizioni di cui all'art.39.

E' ammessa la copertura invernale dei campi con strutture provvisorie purché autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

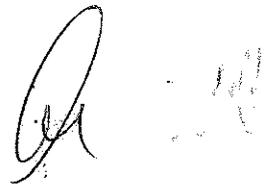
Articolo 49 - Fonti alternative di energia

Gli impianti per la produzione di energia idroelettrica, solare ed eolica sono ammessi in tutte le zone residenziali, industriali ed agricole escluse le zone CS e le fasce di rispetto, purchè autorizzati a norma di Legge.

Il loro ingombro non è compreso nel computo dei volumi o della superficie coperta.

Sono previste inoltre le facilitazioni di cui alla L.R. 14/11/79 n.65 sugli oneri di urbanizzazione.

TITOLO IV° NORME TRANSITORIE E FINALI



Articolo 50 - Deroghe alle norme di P.R.G.

Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art.16 della legge 6/8/67 n.765 e con l'osservanza del l'art.3 della legge 21/12/1955 n.1357.

Le deroghe possono riguardare sia la volumetria che le altezze.

Articolo 51 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas)

L'ubicazione del territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, centrali, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per le società erogatrici) prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.

Q

Articolo 52 - Norme per gli edifici in corso di costruzione

Gli edifici in corso di costruzione, purché muniti di concessione o licenza edilizia regolare, possono essere completati nel termine massimo di cui all'art. 13.

Le varianti in corso d'opera che non comportino aumenti della volumetria e della superficie utile nonché della superficie coperta, potranno essere concesse in riferimento alla normativa vigente.

Articolo 53 - Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona

Per le aree su cui insistono edifici ed attività industriali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. all'interno delle aree agricole e residenziali (A, CS, E, T) sono ammesse sistemazioni interne fino a quando perdurerà l'attuale conduzione (è esclusa la concessione di ampliamenti salvo per volumi tecnici o locali per servizi igienici e mense, fino ad un max del 75% sull'intero lotto di proprietà).

In caso di cessazione per oltre un anno dell'attività, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitano attività in contrasto con la destinazione di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata o comunale nell'ambito di una loro utilizzazione conforme al P.R.G.C.. In questo caso sono ammessi i cambiamenti di destinazione e le relative modifiche.

Gli interventi di cui al 1° comma sono ammessi a condizione che i proprietari o gli aventi titolo si impegnino a:

- garantire adeguato rifornimento idrico ad uso industriale;
- effettuare obbligatoriamente gli allacciamenti alla rete della fognatura. E' vietato, in mancanza di fognatura, immettere le acque di scarico o di lavorazione nei corsi d'acqua e nelle falde sotterranee, senza la preventiva depurazione organica e chimica delle medesime a norma di legge.
- garantire che gli impianti artigianali e industriali vengano dotati, se mancanti o insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione di fumi e di esalazioni nocive, a giudizio del Servizio Sanitario locale;
- dimostrare che il lotto è servito da strada pubblica o privata di uso pubblico, di sezione adeguata;
- dismettere gratuitamente al Comune, in posizione idonea, possibilmente ai margini delle sedi viarie, una o più aree per il parcheggio pubblico nella misura minima del 10% della superficie complessiva;
- versare al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla legge;
- dimostrare con atto pubblico che l'area risulta in proprietà del richiedente la concessione, in data anteriore a quella di adozione del P.R.G.C. o, se in data successiva, gli sia pervenuta per successione o per cessione dai parenti diretti.

Gli edifici per attività agricole esistenti in zone con diversa destinazione, possono essere sistemati interamente ed ampliati in misura non superiore al 30% della superficie complessiva coperta e comunque non superiore ai 500 mq. purché la relativa concessione venga richiesta entro un periodo di 5 anni dall'entrata in vigore del P.R.G. e con esclusione di attrezzature per allevamento del bestiame o di concimaie.

Oltre tale periodo si applicano le norme di cui ai commi precedenti.

Articolo 54 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia esistente che risulti in contrasto con gli elaborati grafici e le Norme di attuazione del P.R.G., è sostituita con quanto previsto dal P.R.G. stesso.

Per quanto non previsto nelle presenti Norme di attuazione si fa riferimento alle leggi vigenti ed in particolare alla L.R. n. 56 del 5/12/1977, e alla Legge n.10 del 28/1/1977, alla Legge n.457 del 5/8/1978, alla Legge n. 94 del 1982, alla Legge n.47 del 1985 e alle loro successive integrazioni e modificazioni.

