

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e delle successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.C. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi di quanto prescritto all'art. 82 della L.R. 56/77 e s. m. e i. le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano

1. Parte urbanistica:

- A - Relazione
- A1 - Riferimenti territoriali - 1:250.000
- A2 - Planimetria di sintesi e previsioni marginali dei Comuni contermini - 1:25.000
- B1a - Nuclei antichi - Dresio - 1:500
- B1b - Nuclei antichi - Genestredo - 1:500
- B1c - Nuclei antichi - Vogogna - 1:500
- B2.1a - OO.UU. 1a esistenti acquedotto - illuminazione pubblica - 1: 2.000
- B2.1b - OO.UU. 1a esistenti acquedotto - illuminazione pubblica - 1: 2.000
- B2.1c - OO.UU. 1a esistenti acquedotto - illuminazione pubblica - 1: 2.000
- B2.2a - OO.UU. 1a esistenti metanodotto - fognatura - 1: 2.000
- B2.2b - OO.UU. 1a esistenti metanodotto - fognatura - 1: 2.000
- B2.2c - OO.UU. 1a esistenti metanodotto - fognatura - 1: 2.000
- B3a - Uso del suolo urbano e attrezzature pubbliche esistenti - 1: 2.000
- B3b - Uso del suolo urbano e attrezzature pubbliche esistenti - 1: 2.000
- B3c - Uso del suolo urbano e attrezzature pubbliche esistenti - 1: 2.000
- C1 - Vincoli idrogeologici - 1:25.000
- C2a - Vincoli sul territorio -1: 2.000
- C2b - Vincoli sul territorio -1: 2.000
- C2c - Vincoli sul territorio -1: 2.000
- P1 - Zonizzazione - 1:10.000
- P2a - Zonizzazione - 1: 2.000
- P2b - Zonizzazione - 1: 2.000
- P2c - Zonizzazione - 1: 2.000
- D - Norme di attuazione
- E1a - L.R. 28/99 - Individuazione attività commerciali e pubblici servizi - 1:2.000
- E1b - L.R. 28/99 - Individuazione attività commerciali e pubblici servizi - 1:2.000
- E1c - L.R. 28/99 - Individuazione attività commerciali e pubblici servizi - 1:2.000

- SUAa - Sovrapposizione zonizzazione urbanistica e acustica – scala 1:2000
- SUAb - Sovrapposizione zonizzazione urbanistica e acustica – scala 1:2000
- SUAc - Sovrapposizione zonizzazione urbanistica e acustica – scala 1:2000

- SAN1a - Sovrapposizione zonizzazione acustica e previsioni nuovi insediamenti P.R.G.C. – scala 1:2000
- SAN1b - Sovrapposizione zonizzazione acustica e previsioni nuovi insediamenti P.R.G.C. – scala 1:2000
- SAN1c - Sovrapposizione zonizzazione acustica e previsioni nuovi insediamenti P.R.G.C. – scala 1:2000
- F - Relazione di verifica di congruità delle scelte urbanistiche con il piano di zonizzazione acustica

- G - Relazione sulla reiterazione dei vincoli

- VAS - Informazioni sull'analisi di compatibilità ambientale

Schede All. 1-2-3-4 (circ. regionale n. 16/URE-1989)

Scheda quantitativa dei dati urbani

2. Parte geologica:

- Elab. GEO 1: Relazione geologica
- Elab. GEO 2: Carta geologico-strutturale, scala 1: 10.000 (Tav. 1)
- Elab. GEO 3: Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, scala 1: 10.000 (Tav. 2)
- Elab. GEO 4: Carta della mobilità nel tempo dell'alveo del Fiume Toce, scala 1: 5.000 (Tav. 3)
- Elab. GEO 5: Carta dell'acclività, scala 1: 10.000 (Tav. 4)
- Elab. GEO 6: Carta geoidrologica, scala 1: 10.000 (Tav. 5)
- Elab. GEO 7: Carta delle opere di difesa idraulica, scala 1: 5.000 (Tav. 6)
- Elab. GEO 8: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni, scala 1: 10.000 (Tav. 7)
- Elab. GEO 9: Carta degli eventi alluvionali pregressi, scala 1:5.000 (Tav. 8)
- Elab. GEO 10: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1: 10.000 (Tav. 9)
- Elab. GEO 11a, GEO 11b, GEO 11c: "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala di piano, scala 1: 2.000, (Tavv. 10a 10b - 10c)
- Elab. GEO 12: Carta della sovrapposizione della zonizzazione geologica ed urbanistica, scala 1:10.000 (tav. 11)
- Elab. GEO 13a, GEO 13b, GEO 13c: Carta della sovrapposizione della zonizzazione geologica ed urbanistica, alla scala di piano, scala 1:2000, (tavv. 12a, 12b, 12c)
- Elab. GEO 14 - Allegato 1: Ricerca storica dei danni legati a dissesti idrogeologici

- Elab. GEO I5 - Allegato 2: Analisi monografica delle principali conoidi alluvionali (Rio Val delle Chiese, Rio di Prata e Rio Dresio)
- Elab. GEO I6 - Allegato 3: Rilevamento opere di difesa idraulica
- Elab. GEO I7 - Allegato 4: Schede monografiche rilevamento frane
- Elab. GEO I8 - Allegato 5: Schede di rilevamento processi lungo la rete idrografica
- Elab. GEO I9 - Allegato 6: Cronoprogramma di attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIB (B2, B3, B4) della zonizzazione geologico-tecnica di supporto al P.R.G.C.
- Elab. GEO 20 Relazione geologico-tecnica, relativa agli interventi del P.R.G.C.

Allegato 7: Verifiche idrauliche F. Toce (Dr. Ing. Alberto Chiesa, stesura settembre 2002 con aggiornamento Marzo 2004)

3. Parte agronomica:

- Tav. 1 - Uso agricolo del territorio e suddivisione aree boscate – scala 1:2000
- Tav. 2 - Uso agricolo del territorio e suddivisione aree boscate – scala 1:2000
- Tav. 3 - Uso agricolo del territorio e suddivisione aree boscate – scala 1:2000
- Tav. 4 - Uso agricolo del territorio e suddivisione aree boscate – scala 1:10.000
- Relazione agro forestale

Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme

I seguenti elaborati:

- parte urbanistica: serie B1, C1*, serie C2, P1, serie P2, D;
- parte geologica: Elab. GEO 10, Elab. GEO 11a-b-c, Elab. GEO 19, Elab. GEO 20, Elab. Geo 1 “Relazione Geologica” esclusivamente il capitolo 7 (Normativa geologico-tecnica;

contengono le previsioni di piano con le seguenti specificazioni:

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione;
- b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi degli usi del suolo dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano;
- c) le norme della Relazione geologica definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli elaborati delle serie A, B2, B3, E1, F, G, SUA, SANI, gli elaborati della parte geologica (ad esclusione degli elaborati sopra citati Elab. GEO 10, Elab. GEO 11a-b-c, Elab. GEO 19, Elab. GEO 20, capitolo 7 Elab. Geo 1 “Relazione Geologica”) e gli elaborati della parte agronomica hanno carattere descrittivo ed illustrativo; ad essi farà riferimento la C.I.E. per il riscontro dell'assetto urbanistico attuale del territorio comunale fatte salve verifiche in sito, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

(*) La lettura della Tav. C1 va comunque integrata con la documentazione ufficiale inerente i vincoli idrogeologici a disposizione presso gli Uffici del Corpo Forestale dello Stato competenti.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri ed indici urbanistici

I seguenti parametri ed indici urbanistici sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Sf = Superficie fondiaria
- St = Superficie territoriale
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
- Ut = Indice di utilizzazione territoriale
- If = Indice di densità edilizia fondiaria
- It = Indice di densità edilizia territoriale

Art. 1.2.2. - Parametri ed indici edilizi

I seguenti parametri ed indici edilizi sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Hf = Altezza dei fronti della costruzione
- H = Altezza della costruzione
- Np = Numero dei piani della costruzione
- D = Distanza tra le costruzioni
- Dc = Distanza della costruzione dal confine
- Ds = Distanza della costruzione dal ciglio stradale
- Sc = Superficie coperta della costruzione
- Sul = Superficie utile lorda della costruzione
- Sun = Superficie utile netta della costruzione
- V = Volume della costruzione
- Rc = Rapporto di copertura

Il seguente parametro edilizio è descritto e disciplinato dalle presenti norme:

- Df = Visuale libera: è definita dalla normale, da ciascuna finestra con veduta; la visuale libera minima è di norma fissata sui ml. 10,00; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete è finestrata. Non si applica nel caso le pareti prospettanti non siano finestate, nel caso di vista su un basso fabbricato, tra bassi fabbricati (per basso fabbricato si intende quanto specificato nel succ. art. 2.1.8. c): in questi casi si applicano le norme del Codice Civile. Valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.

Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie sulla quale si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 1.2.4. - Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di licenza d'uso/abitabilità/agibilità;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrabile alla data di adozione del P.R.G.C.

Edifici esistenti costituenti volume:

quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui, dotati di copertura e con struttura vincolata al suolo; sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di abitabilità o agibilità, sono escluse le costruzioni abusive.

Unità immobiliare:

è la parte di una costruzione o la sua totalità o l'insieme di costruzioni in cui si svolge compiutamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria ecc.).

Unità locale:

l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, bottega, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione e/o vendita di beni e la prestazione di servizi.

Nucleo familiare:

è quello registrato presso l'Ufficio Anagrafico Comunale; partecipano al nucleo familiare i nuclei conviventi.

Abitante insediabile:

per abitante insediabile si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico 1 abitante = 1 vano ed attribuendo ad ogni vano 90 mc. di volume e/o 30 mq. di superficie lorda abitabile (Sul).

Carico urbanistico:

è dato dal fabbisogno di opere di urbanizzazione primaria o secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

T.U.E.:

nelle presenti norme la sigla T.U.E. intende riferirsi al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

D.I.A.:

nelle presenti norme la sigla D.I.A. intende riferirsi alla denuncia di inizio attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Art. 1.2.5. - Definizioni per il settore del commercio

Si fa riferimento alle normative di settore, in particolare:

- D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114;
- L.R. 12 novembre 1999, n. 28 così come modificata dalla Legge regionale n. 37 del 30.12.2003;
- Deliberazione Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414;
- Deliberazione Consiglio Regionale 23 dicembre 2003, n. 347-42514.

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità

Per i tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo: in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per i singoli edifici è esposta al successivo Titolo III - Classificazione degli usi del suolo.

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto:

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi;
 - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità alle esigenze di omogeneità ambientale ed architettonica;
- b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, si prescrive di:
- sostituire quei materiali di finitura che appaiono in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
 - eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2)

- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - a) ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo C (RE3)
- demolizione senza ricostruzione (DS)
- sostituzione edilizia (SE)
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS).

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica) sono descritti al Capo II successivo.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 2.2.1 seguente), sono anche ammesse modifiche di destinazioni d'uso degli edifici con le eccezioni di cui all'art. 2.3.1. seguente che tiene conto dei dispositivi dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)

"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 o all'organismo edilizio".

Sono di manutenzione ordinaria le opere specificate al punto 1.1. della Circolare Regionale n°5/SG/URB del 27.4.1984.

Per l'esecuzione di tali interventi l'attività edilizia è libera; fatti salvi gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (Legge n. 1089/39 e n. 1497/39) o da specifiche normative di settore, essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti, il presente tipo di intervento non verrà quindi citato negli specifici capitoli "Tipi di intervento ammessi" all'interno dei singoli articoli del Titolo III delle presenti norme.

Per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria incidenti su parti esterne degli edifici compresi nel "Centro storico" e nei "Nuclei di antica formazione" di cui ai succ. artt. 3.2.1. e 3.2.1. bis è richiesta comunicazione preventiva degli intenti prima dell'inizio dei lavori.

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

Sono di manutenzione straordinaria le opere specificate al punto 1.2. della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.84.

Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto

divieto di modificare dimensioni, conformazioni, materiali con le eccezioni seguenti:

- i materiali dei manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per adeguamento a tipi predominanti dell'insediamento;
- sono assolutamente vietate coperture in lamiera ondulata a vista, amianto e cemento in vista, materiali plastici (con esclusione di policarbonati), con eccezione per gli edifici produttivi, ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee;
- la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerati compatibili, può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale.

Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)

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

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

Il restauro e il risanamento conservativo riguardano sia edifici a destinazione residenziale, sia edifici a destinazione produttiva o terziaria.

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra, ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

RC1 - restauro conservativo

RC2 - risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono quelli specificati al punto 1.3 della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984.

Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

La ristrutturazione edilizia riguarda sia edifici a destinazione residenziale sia edifici a destinazione produttiva o terziaria; connessa a tale tipo di intervento vi è la modifica di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 2.1.1. precedente.

Sono previste tre sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare le peculiarità degli oggetti edilizia a cui si riferiscono. Le sottocategorie sono le seguenti:

RE1 - ristrutturazione edilizia di tipo A

RE2 - ristrutturazione edilizia di tipo B
RE3 - ristrutturazione edilizia di tipo C

I contenuti delle due sottocategorie RE1 e RE2 sono quelli specificati al punto 1.4 della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al precedente 2° comma sono qualificabili come interventi in RE3.

Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)

Si tratta di interventi di completa demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili del Comune quando si determinano interessi pubblici; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 2.1.4. precedente), nonché di ristrutturazione (art. 2.1.5. precedente).

Gli edifici topograficamente individuati da demolire possono essere soggetti a sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal PRGC.

Art. 2.1.7. - Sostituzione edilizia (SE)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione, con incremento "una-tantum" del volume (V) non superiore al 20%, anche con forme e localizzazioni diverse e/o mediante l'accorpamento di volumi diversi quando l'intervento in oggetto non comporti modifiche all'esistente tessuto urbanistico (in caso contrario si configura l'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui al succ. art. 2.2.1.).

Per la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia è necessario il rilascio del permesso di costruire.

Art. 2.1.8. - Nuova costruzione.

Sono interventi di nuova costruzione quelli di nuova edificazione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.

Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione gli interventi definiti al 1° comma, p.to e) dell'art. 3 del.TU.E.

Agli effetti delle presenti norme sono altresì recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984 relative ai punti:

- 2.2 - Ampliamento;
- 2.3 - Sopraelevazione;

a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

- In relazione ai caratteri architettonici degli edifici sono escluse nuove costruzioni che non siano in armonia con l'ambiente ad essi circostante.
- La Commissione Edilizia Comunale escluderà tutte le tipologie che non garantiranno un perfetto inserimento ambientale.
- Per tali interventi le modalità di attuazione (permesso di costruire o preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e/o in normativa.

b) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria e per attrezzature agricole (NCp).

Per gli interventi di cui al presente punto le modalità di attuazione (permesso di costruire o preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e/o in normativa.

c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa).

I fabbricati in oggetto, definiti "bassi fabbricati", sono destinati a recepire bisogni collaterali alle attività residenziali, si tratta di fabbricati principalmente destinati a:

- autorimesse;
- laboratori per lavori di casa e "fai da te";
- depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, serre;
- ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile.

I fabbricati in oggetto, se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono volumetria, né superficie lorda utile (Sul art. 1.2.2.), ma solo superficie coperta (Sc), ogni eccedenza conta sia come Sul e quindi anche come volume (V).

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

1) Autorimesse

- le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata, non possono eccedere i mq. 1,00 di superficie utile (Sun) ogni 10 mc. di volume residenziale (calcolato come descritto alla lettera "V" del precedente art. 1.2.2.) cui risultino annesse e con altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50 (se inclinata alla sua quota media), eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria; inoltre, in base a documentato fabbisogno pregresso è possibile l'edificazione di un'autorimessa (Sun max 30 mq.) per ogni nucleo familiare, anche in deroga ai parametri di cui sopra (V, Sul, Sun).
In ogni caso contrario le autorimesse vanno incluse nel calcolo della volumetria consentita.
- Le autorimesse devono essere realizzate in muratura o in cls prefabbricato o in legno (esclusivamente del tipo prefabbricato o similare), con esclusione di lamiera; le autorimesse esistenti purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere semplificate.
- Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale, può ordinarne l'interramento totale o parziale rispetto al preesistente piano campagna.
- Nel caso di più di un'autorimessa su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico; tale norma può essere estesa anche ad un'intera area di uso omogeneo.
- Possono essere realizzate autorimesse su fondi non contigui all'abitazione, ma prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico purché legate da vincolo pertinenziale (di cui al 5° comma dell'art. 9 della Legge 122/89) all'abitazione sprovvista di accesso

carrozzabile o per la quale non è possibile realizzare le autorimesse medesime all'interno del lotto edificato per mancanza di spazi. Le aree dovranno essere ad una distanza non superiore a 100 ml. se l'area residenziale ove è localizzata l'unità immobiliare alla quale è annessa l'autorimessa è classificata tra quelle di cui all'art. 3.2.1.bis e non superiore a 50 ml. se l'area residenziale ove è localizzata l'unità immobiliare alla quale è annessa l'autorimessa è classificata tra quelle di cui all'art. 3.2.2.: in questi due casi la distanza minima da rispettare dalla carreggiata stradale (così come definita dal D.L. n. 285 del 30.4.92) nella edificazione delle autorimesse dovrà essere pari a 5,00 ml.

2) Laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile.

- La dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 15 di Sun (per ogni unità residenziale alla quale risulta annesso) per un'altezza all'intradosso non superiore a ml. 2,50 (quota media se inclinato);
- i fabbricati in oggetto devono essere realizzati in muratura o in legno (esclusivamente del tipo prefabbricato o similare), con esclusione di lamiere e con copertura a falde inclinate;
- i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;

I parametri relativi alle distanze da osservare nella nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) di cui ai precedenti punti 1) e 2) sono i seguenti:

- dc: distanza minima dai confini = nel rispetto delle norme del Codice Civile

- Df: visuale libera minima = 3,00 ml.; oppure in aderenza all'edificio principale;

d) Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti.

CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)

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

Tali interventi hanno come oggetto la ristrutturazione edilizia, la demolizione, la demolizione con trasporto di volumetria, la nuova costruzione di edifici, subordinatamente all'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente.

Circa i caratteri delle nuove costruzioni, nonché degli interventi sugli edifici esistenti, si rimanda al Capo I precedente ed agli articoli relativi agli specifici interventi.

Tale tipo di intervento è effettuabile solamente tramite: Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, P.E.E.P. Legge 167/1962, P.E.C. o P.E.C.O. artt. 43 e 44 LR 56/1977 e s. m. e i., P. di R. Legge 457/78, ricordando anche l'art. 46 della LR 56/77 e s. m. e i. relativo ai "comparti di intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia", nonché l'art. 24 della LR 56/77 e s. m. e i. con particolare riguardo alla lettera d) del IV comma per le aree da considerarsi beni culturali ed ambientali.

Art. 2.2.2. – Completamento (C)

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate".

Connaturate all'intervento edilizio vi sono sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo I precedente.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto (articolo 5.1.4. seguente).

Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate".

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo I del presente Titolo.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, DI ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici.

Un immobile subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che si passa da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente:

- residenza stabile;
- residenza temporanea;
- attività produttive artigianali ed industriali;
- attività commerciali
- attività direzionali
- attività turistico-ricettive
- attività agricole;

La modifica di destinazione può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

La destinazione d'uso di immobili, manufatti, suolo, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento. La destinazione riguarda sia lo stato di fatto sia quanto risulterà a seguito dell'intervento.

Non sono necessari titoli abilitativi edilizi per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le Norme di Attuazione del P.R.G.C. e/o degli strumenti esecutivi.

Per quanto non normato dal presente articolo si richiamano i disposti della l.r. n. 19/99, artt. 7 e 8.

Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo.

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) si provoca alterazione delle destinazioni precedenti.

Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo.

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo.

Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave.

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla Legge Regionale 22/11/1978, n. 69 e s. m. e i.

Art. 2.3.5. - Recinzioni

Si applicano le norme di cui all'art. 54 del Regolamento edilizio, con le seguenti precisazioni:

- le recinzioni sono realizzabili su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV e nei boschi di alto fusto;
- gli arretramenti dalla carreggiata stradale (così come definita dal D.L. n. 285 del 30.4.1992) sono i seguenti:
 - a) dalle strade statali e provinciali ml. 1,50 con accessi carrabili come da regolamento comunale;
 - b) dalle strade carrabili comunali (o comunque di uso pubblico) arretramento minimo di ml. 1,50, salvo il caso di sensibili differenze di livello fra la quota strada e la quota del terreno, con la presenza di manufatti di contenimento dei terreni già esistenti (es. muri a secco);
 - c) dalle strade private e da quelle comunali non carrabili (comprese le mulattiere) arretramento minimo di ml. 0,50, salvo il caso di sensibili differenze di livello fra la quota strada e la quota del terreno;
 - d) l'arretramento dei nuovi accessi carrabili deve essere in ogni caso pari a quello stabilito dal regolamento comunale;
 - e) nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è compreso tra lotti edificati già dotati di recinzione anche se difforme dalle presenti norme, la nuova recinzione potrà allinearsi alla recinzione esistente.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità

Per gli usi del suolo si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal Piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi e nelle quali possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal Piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi residenziali
- usi produttivi
- usi terziari
- usi agricoli

Le ultime quattro classi d'uso rientrano nella categoria degli usi privati del suolo; ciascuna classe d'uso comporta specifiche destinazioni d'uso, espone negli articoli seguenti.

Si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni:

- artt. 21 e 22 relativamente agli standards urbanistici;
- art. 25 relativamente alle attività agricole;
- art. 26 relativamente alle attività produttive e/o terziarie.

CAPO I – USI PUBBLICI.

Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

Le destinazioni specifiche delle aree, conformi all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, sono topograficamente illustrate negli elaborati di Piano salvo per alcune aree al servizio di insediamenti produttivi o terziari per le quali il reperimento delle aree per le specifiche destinazioni è prescritto attraverso la normativa.

Di norma gli interventi sono realizzati dagli enti pubblici competenti o da enti istituzionali riconosciuti dalle normative vigenti; gli interventi possono essere realizzati anche da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico tramite stipula di convenzione, preventivamente approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali

- aree con attrezzature per l'istruzione dell'obbligo dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore ed in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 10,00 salvo parti eccezionali e limitate;
- aree per parchi gioco e sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di parcheggi di superficie o all'installazione di autorimesse collettive; è ammessa la realizzazione di autorimesse private nel sottosuolo delle aree destinate a parcheggio pubblico, previa stipula di apposita convenzione che disciplini i rapporti tra il Comune e il privato attuatore.
Si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989, n° 122 e s.m.i.

b) per gli insediamenti produttivi

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie fondiaria (Sf) a tale scopo destinata; la destinazione specifica delle medesime è decisa dall'Amministrazione Comunale;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'ampliamento in base al rapporto di copertura massimo stabilito per quell'area dal piano; la misura può tuttavia essere più elevata su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico;
- le aree occorrenti possono anche essere reperite esternamente al lotto di competenza nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto; tali aree dovranno avere affaccio su strada pubblica;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dalla Amministrazione Comunale; tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi per le quali vale la normativa specifica propria dell'area;
- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni

per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione ad uso pubblico può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree, utilizzabile dall'Amministrazione per l'acquisizione di aree equivalenti nei luoghi così come indicate in cartografia.

- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile.

c) per gli insediamenti commerciali e direzionali

- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al successivo trattino: nei casi di intervento all'interno dei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.bis), di ristrutturazione urbanistica RU (art. 2.2.1.), completamento C (art. 2.2.2.) la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento (Sul). Nei casi di intervento di nuovo impianto NI (art. 2.2.3) la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento (Sul art. 1.2.2.). La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.
- Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del d.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi generali e criteri di cui all'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e riportati nella tabella al termine del presente art., applicando il maggiore tra quelli previsti al precedente trattino e quelli previsti nel presente; nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.bis) la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standards previsti dal citato art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dall'art. stesso.
- Per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, l'Amministrazione Comunale richiederà, per motivi di interesse pubblico, il reperimento delle aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- In luogo del reperimento del fabbisogno delle aree a parcheggio è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 26, comma 2 della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003; tale possibilità è applicabile solo agli esercizi di vicinato ricadenti negli addensamenti di tipo A1.
- le aree occorrenti dovranno essere reperite all'interno dell'area oggetto di intervento edificatorio;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune;
- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO PER TIPOLOGIE CON SUPERFICIE DI VENDITA > 400 MQ

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	Superficie di vendita MQ. (S)	Formule da applicare
M-SAM2 (*)	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N=60+0,10(S-900)$
G-SM1	FINO A 4500	$N=245+0,20(S-2500)$ (**)
M-SE2-3	401-1800	$N=0,045 \times S$
G-SE1	DA 1501 A 4500	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE2		
M-CC	151-1500	$NCC=N+N'$ (***)

Note alla tabella:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

(Il coefficiente di trasformazione in superficie – mq. - di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
- b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano)

Nota: perequazione diritti edificatori:

alle aree di cui ai punti a) e b) del presente articolo è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc./mq. utilizzabile esclusivamente in incremento agli indici edificatori delle aree di completamento "C" di cui al successivo art. 3.2.3. alle condizioni stabilite al p.to 8) del citato art. 3.2.3.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani.

Si tratta di aree destinate ad impianti cimiteriali, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici e società di servizi (ENEL, metano ecc.).

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite dalle leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Per soddisfare esigenze non previste, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è assentibile la realizzazione di impianti e di infrastrutture per il trasporto e la trasformazione di energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi anche in aree non specificatamente destinate a tali usi.

Per impianti che costituiscono volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a:

$I_f = 3,0 \text{ mc/mq}$ e il rapporto di copertura a $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$.

Il Sindaco può inoltre concedere, fuori dagli abitati, in aree agricole o fasce di rispetto viario, concessioni ed autorizzazioni per depositi (quali ad es. quelli di G.P.L) che per ragioni di sicurezza non possano essere ubicati all'interno dei centri abitati.

L'installazione di impianti per le teleradiocomunicazioni di cui alla L.R. 23 gennaio 1989, n. 6 non è consentita all'interno del perimetro dei centri abitati individuati ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.e.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il P.R.G.C. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni limitate in sede di progetto tecnico esecutivo, senza che tali variazioni comportino varianti al Piano.

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

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte e mantenute a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di permesso di costruire o alla D.I.A. per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Fatti salvi i valori degli arretramenti proposti per le recinzioni nel precedente art. 2.3.5., nella seguente tabella vengono evidenziati gli arretramenti richiesti nelle singole zone ai fini dell'edificazione:

TAB. A ARRETRAMENTI				
TIPO DI ZONA	TIPO DI STRADA			
	A	B	C	D
Nuclei antichi e centro storico (art. 3.2.1. e 3.2.1. bis)	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.
Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.)	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di completamento (art. 3.2.3.)	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.

- A = Strada Provinciale e Strada Statale
B = Strada carrabile Comunale o comunque di uso pubblico
C = Strada comunale non carrabile (comprese le mulattiere)
D = Strada Privata
PRGC = Piano Regolatore Comunale Generale
P. di R.= Piano di Recupero
P. P.E. = Piano Particolareggiato Esecutivo
Esist. = distanza esistente

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93. Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici.

Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.

Si richiamano le prescrizioni di cui al art. 3.1.1. lett. a).

Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO II – USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - Centro storico

Il Piano, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, conferma la perimetrazione del centro storico. La disciplina urbanistico-edilizia del centro storico è demandata al vigente Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con D.C.C. n. 31 del 5.12.2003 pubblicata sul B.U.R.

Art. 3.2.1.bis - NA - Nuclei antichi.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzanti dell'architettura tipica locale, se ne propone il pieno recupero funzionale; a tal fine esse vengono individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e definite e normate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimitazione dei Nuclei di Antica Formazione e all'interno di essi l'individuazione dei singoli edifici, classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, queste ultime limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su valutazione del Comune supportata dal parere della competente A.R.P.A. o servizio sovracomunale competente per materia e territorio sulla base della normativa vigente.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - a) restauro (RC1)
 - b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d)

Gli interventi AS (con esclusione di quanto previsto al successivo punto C) e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5) del presente articolo) sono ammissibili

solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al successivo punto 4).

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole della serie B1 in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. In assenza di Piano di Recupero di cui al successivo punto 4) del presente articolo gli interventi ammissibili in ogni singola categoria di fabbricato saranno i seguenti:

A) Fabbricati denominati "antico architettonico A":

i fabbricati di particolare pregio storico-architettonico individuati come tali in planimetria sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto della struttura originaria esterna ed interna, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali; inoltre per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (legge n° 1089/1939) occorre l'approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Regione Piemonte.

B) Fabbricati denominati "Antico architettonico B"

per i quali è ammesso esclusivamente il restauro e il risanamento conservativo.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante della Sez. provinciale della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

C) Edifici di valore ambientale e/o ristrutturato integrato :

gli edifici di valore ambientale, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C., sono soggetti ai seguenti interventi: restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE1 – RE2), ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS).

L'ampliamento è ammesso esclusivamente con modesti ampliamenti per volumi tecnici e risanamenti igienici e nella misura massima specificata al successivo punto 5) in assenza di Piano di Recupero; l'ampliamento con sopraelevazione (AS) è ammesso esclusivamente su edifici uni e bi-familiari e con un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00.

Per gli edifici non ad uso residenziale è previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere mantenute le altezze interne esistenti dei locali anche se inferiori a quelle regolamentari; nel caso di altezze inferiori a metri 2,20 è permesso l'ampliamento con sopraelevazione al fine di aumentare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile; in questo caso è ammesso un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00: l'aumento volumetrico non verrà

computato in quanto necessario per adeguamento alle norme vigenti igienico-sanitarie ai fini dell'abitabilità dei locali, non comportante aumento di superficie utile abitabile; Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente lettera C) saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- intonaci e tinteggiature esterne nonché parziali rivestimenti in legno: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni a calce eventualmente tinteggiata nel rispetto delle campionature-colori depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della C. E.; murature in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle tecnologie e dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale. Sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno, tranne quelli in legno purché essi si attengano scrupolosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo di colore grigio purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.); l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 70% e il 90% o uguale all'esistente, in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti;
- i camini dovranno essere realizzati con muratura in pietrame o simile alla muratura del fabbricato e dovranno essere conformi ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale, con larghezza massima di ml. 1,20;
- sono escluse le gronde sporgenti oltre 20 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- taglio verticale e proporzionale delle finestre e delle porte esterne;
- serramenti in legno con antoni pieni in legno e/o persiane secondo le forme e i caratteri dell'architettura spontanea dei luoghi; esclusi comunque contorni e telai fissi esterni in legno;
- ringhiere esterne in legno o ferro battuto secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- scale esterne con struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm. 4,00;
- balconi e mensole in pietra o legno, secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- acciottolati, selciati e lastricati, anche negli spazi interni;
- muri divisorii di proprietà con le stesse caratteristiche delle murature dei fabbricati circostanti;
- cancellate e recinzioni con inferriate in ferro o legno.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale; valgono a tale scopo, anche in forma prescrittiva i riferimenti all'elaborato "CS" allegato in appendice alle presenti Norme.

Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, l'efficacia della denuncia stessa è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

D) Fabbricati denominati "stalle, fienili, accessori" ,:

per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso originario di stalla; nel caso di edifici tuttora utilizzati come stalle saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS)). Nel caso in cui l'uso sarà di fienile, magazzino, deposito saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO,MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1: in tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco a calce, esclusa quindi qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo di colore grigio purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate, esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.;
- non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione: in tal caso le finestre dovranno essere quadrate e con misure non superiori a cm. 40 x 40, con voltino superiore e davanzale in pietra o legno secondo le forme tipiche dell'architettura spontanea locale; non saranno ammessi scuri o tapparelle o altri sistemi di chiusura.

Infine per quei fabbricati di cui al presente punto aventi caratteristiche strutturali, planivolumetriche, di ubicazione che ne consentano una trasformazione in casa di abitazione è ammessa la trasformazione d'uso a fini residenziali.

Per tali operazioni valgono le norme di cui al punto C).

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, l'efficacia della denuncia stessa è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

E) Edifici, aggiunte, parti di edifici privi di valore storico ambientale o in contrasto, edifici nuovi

valgono complessivamente le norme di cui al punto C), inoltre poiché tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione che non tenevano conto delle preesistenze gli interventi dovranno essere rivolti ad un recupero dei caratteri architettonici e stilistici tradizionali. Le superfetazioni inammissibili dovranno quindi essere demolite e non potranno essere ricostruite.

La C.I.E.C. potrà consentire deroghe qualora la progettazione preveda un inserimento comunque più armonico dell'esistente nel contesto.

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, l'efficacia della denuncia stessa è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

F) Fabbricati "in rovina":

per essi non è ammesso alcun intervento di recupero; è ammessa esclusivamente la

manutenzione ordinaria (MO) e/o la demolizione senza ricostruzione (DS).

Il Sindaco potrà ordinarne la demolizione: gli spazi resi liberi potranno essere utilizzati (a giudizio del Consiglio Comunale che valuterà caso per caso) per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti solo nel caso in cui i manufatti siano attualmente in aderenza tra di loro; negli altri casi potranno essere utilizzati come spazi per infrastrutture ed attrezzature di interesse comune (giardini, parcheggi, etc.).

In casi particolari, qualora sia possibile dimostrare la consistenza volumetrica originale, potrà essere autorizzata la ricostruzione senza aumento volumetrico attenendosi alle tipologie esistenti dei fabbricati limitrofi e secondo le prescrizioni richiamate alla precedente lettera C); in tali casi potrà essere imposto l'arretramento sul fronte della strada o degli spazi pubblici per l'ampliamento degli stessi.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante della Sez. provinciale della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- Piano di Recupero (P.di R.) Legge 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni tipo, comunque necessario per i tipi AS (salvo quanto previsto al precedente punto 3).

In assenza di altre indicazioni del Piano, per Unità Minima di Intervento in caso di P. di R. si intende la cellula edilizia interessata, cioè l'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del Piano.

5) Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

- 20% della superficie lorda utile esistente (Sul) nel caso di intervento del tipo AS (25 mq. di superficie utile netta – Sun - di ampliamento sono comunque ammessi) in assenza di Piano di Recupero;
- 50% del volume esistente nel caso di interventi del tipo AS, con un massimo di 200 mc. e con Piano di Recupero e con un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamento AS) per i quali la C.I.E.C. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento o imporre particolari arretramenti;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo RE nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.1., con la prescrizione di utilizzo di portoni di ingresso in legno con sistemi di apertura che non ingombrino la via pubblica;
- in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada la C.I.E.C. potrà imporre arretramenti al posizionamento dell'accesso.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.1.ter - NA - Nuclei antichi ricadenti all'interno del Parco Nazionale Val Grande

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzanti dell'architettura tipica locale, se ne propone il pieno recupero funzionale; a tal fine esse vengono individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e definite e normate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimitazione dei Nuclei di Antica Formazione e all'interno di essi l'individuazione dei singoli edifici, classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, queste ultime limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su valutazione del Comune supportata dal parere della competente A.R.P.A. o servizio sovracomunale competente per materia e territorio sulla base della normativa vigente.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - a) restauro (RC1)
 - b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d)

Gli interventi AS (con esclusione di quanto previsto al successivo punto C) e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5) del presente articolo) sono ammissibili solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al successivo punto 4).

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole della serie B1 in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. In assenza di Piano di Recupero di cui al successivo punto 4) del presente articolo gli interventi ammissibili in ogni singola categoria di fabbricato saranno i seguenti:

A) Fabbricati denominati "antico architettonico A":

i fabbricati di particolare pregio storico-architettonico individuati come tali in planimetria

sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto della struttura originaria esterna ed interna, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali; inoltre per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (legge n° 1089/1939) occorre l'approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Regione Piemonte.

B) Fabbricati denominati "Antico architettonico B"

per i quali è ammesso esclusivamente il restauro e il risanamento conservativo.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante della Sez. provinciale della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

C) Edifici di valore ambientale e/o ristrutturato integrato :

gli edifici di valore ambientale, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C., sono soggetti ai seguenti interventi: restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE1 – RE2), ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS).

L'ampliamento è ammesso esclusivamente con modesti ampliamenti per volumi tecnici e risanamenti igienici e nella misura massima specificata al successivo punto 5) in assenza di Piano di Recupero; l'ampliamento con sopraelevazione (AS) è ammesso esclusivamente su edifici uni e bi-familiari e con un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00.

Per gli edifici non ad uso residenziale è previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere mantenute le altezze interne esistenti dei locali anche se inferiori a quelle regolamentari; nel caso di altezze inferiori a metri 2,20 è permesso l'ampliamento con sopraelevazione al fine di aumentare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile; in questo caso è ammesso un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00: l'aumento volumetrico non verrà computato in quanto necessario per adeguamento alle norme vigenti igienico-sanitarie ai fini dell'abitabilità dei locali, non comportante aumento di superficie utile abitabile;

Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente lettera C) saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- intonaci e tinteggiature esterne nonché parziali rivestimenti in legno: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni a calce eventualmente tinteggiata nel rispetto delle campionature-colori depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della C. E.; murature in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle tecnologie e dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale. Sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno, tranne quelli in legno purché essi si attengano scrupolosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;

- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo di colore grigio purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.); l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 70% e il 90% o uguale all'esistente, in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti;
- i camini dovranno essere realizzati con muratura in pietrame o simile alla muratura del fabbricato e dovranno essere conformi ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale, con larghezza massima di ml. 1,20;
- sono escluse le gronde sporgenti oltre 20 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- taglio verticale e proporzionale delle finestre e delle porte esterne;
- serramenti in legno con antoni pieni in legno e/o persiane secondo le forme e i caratteri dell'architettura spontanea dei luoghi; esclusi comunque contorni e telai fissi esterni in legno;
- ringhiere esterne in legno o ferro battuto secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- scale esterne con struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm. 4,00;
- balconi e mensole in pietra o legno, secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale;
- acciottolati, selciati e lastricati, anche negli spazi interni;
- muri divisorii di proprietà con le stesse caratteristiche delle murature dei fabbricati circostanti;
- cancellate e recinzioni con inferriate in ferro o legno.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale; valgono a tale scopo, anche in forma prescrittiva i riferimenti all'elaborato "CS" allegato in appendice alle presenti Norme.

Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, l'efficacia della denuncia stessa è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

D) Fabbricati denominati "stalle, fienili, accessori";

per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso originario di stalla; nel caso di edifici tuttora utilizzati come stalle saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS). Nel caso in cui l'uso sarà di fienile, magazzino, deposito saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO,MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1: in tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco a calce, esclusa quindi qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in

pietra di altro tipo di colore grigio purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate, esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.;

- non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione: in tal caso le finestre dovranno essere quadrate e con misure non superiori a cm. 40 x 40, con voltino superiore e davanzale in pietra o legno secondo le forme tipiche dell'architettura spontanea locale; non saranno ammessi scuri o tapparelle o altri sistemi di chiusura.

Infine per quei fabbricati di cui al presente punto aventi caratteristiche strutturali, planivolumetriche, di ubicazione che ne consentano una trasformazione in casa di abitazione è ammessa la trasformazione d'uso a fini residenziali.

Per tali operazioni valgono le norme di cui al punto C).

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, l'efficacia della denuncia stessa è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

E) Edifici, aggiunte, parti di edifici privi di valore storico ambientale o in contrasto, edifici nuovi

valgono complessivamente le norme di cui al punto C), inoltre poiché tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione che non tenevano conto delle preesistenze gli interventi dovranno essere rivolti ad un recupero dei caratteri architettonici e stilistici tradizionali. Le superfetazioni inammissibili dovranno quindi essere demolite e non potranno essere ricostruite.

La C.I.E.C. potrà consentire deroghe qualora la progettazione preveda un inserimento comunque più armonico dell'esistente nel contesto.

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

In caso di presentazione di D.I.A., per quanto attiene la valutazione dell'inserimento ambientale e dei caratteri architettonici dell'intervento in progetto, fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 490/99, l'efficacia della denuncia stessa è subordinata all'ottenimento del parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.

F) Fabbricati "in rovina":

per essi non è ammesso alcun intervento di recupero; è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria (MO) e/o la demolizione senza ricostruzione (DS).

Il Sindaco potrà ordinarne la demolizione: gli spazi resi liberi potranno essere utilizzati (a giudizio del Consiglio Comunale che valuterà caso per caso) per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti solo nel caso in cui i manufatti siano attualmente in aderenza tra di loro; negli altri casi potranno essere utilizzati come spazi per infrastrutture ed attrezzature di interesse comune (giardini, parcheggi, etc.).

In casi particolari, qualora sia possibile dimostrare la consistenza volumetrica originale, potrà essere autorizzata la ricostruzione senza aumento volumetrico attenendosi alle tipologie esistenti dei fabbricati limitrofi e secondo le prescrizioni richiamate alla precedente lettera C); in tali casi potrà essere imposto l'arretramento sul fronte della strada o degli spazi pubblici per l'ampliamento degli stessi.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della denuncia di inizio attività sono subordinati all'ottenimento del parere vincolante della Sez. provinciale della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- Piano di Recupero (P.di R.) Legge 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni tipo, comunque necessario per i tipi AS (salvo quanto previsto al precedente punto 3).

In assenza di altre indicazioni del Piano, per Unità Minima di Intervento in caso di P. di R. si intende la cellula edilizia interessata, cioè l'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del Piano.

5) Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

- 20% della superficie lorda utile esistente (Sul) nel caso di intervento del tipo AS (25 mq. di superficie utile netta - Sun - di ampliamento sono comunque ammessi per ogni unità residenziale) in assenza di Piano di Recupero, con obbligo di ampliamento su tutti i piani esistenti nella direzione del colmo del tetto (su testata);
- 50% del volume esistente nel caso di interventi del tipo AS, con un massimo di 200 mc. e con Piano di Recupero e con un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamento AS) per i quali la C.I.E.C. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento o imporre particolari arretramenti;
- i caratteri architettonici e i rapporti dimensionali degli edifici di valore ambientale elencati al punto 3) lett. C) costituiscono il riferimento principale, ancorché non esclusivo per redazione dei Piani di Recupero, al fine di favorire un inserimento equilibrato e rispettoso del contesto dei nuovi manufatti edilizi;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo RE nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.1., con la prescrizione di utilizzo di portoni di ingresso in legno con sistemi di apertura che non ingombrino la via pubblica;
- in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada la C.I.E.C. potrà imporre arretramenti al posizionamento dell'accesso.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato non di servizio per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra: restauro conservativo (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1, RE2, RE3;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. punto d);
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. punto c).

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una

sola volta) del seguente valore:

20% della superficie lorda utile esistente superficie utile lorda della costruzione (Sul nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile - Sun - sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti, anche in aggiunta all'incremento di cui sopra ed esclusivamente per gli edifici uni e bi-familiari, è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti esistenti a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità con un innalzamento massimo delle quote di imposta e/o di colmo di ml. 1,00 e/o con l'inserimento di abbaini e la realizzazione di nuove aperture e/o modifica dell'orientamento delle falde: l'incremento volumetrico massimo ammissibile (da conteggiarsi tenendo esclusivamente conto della parte ampliata) sarà di 150 mc.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sul non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5
- RC: rapporto di copertura massimo (riferito esclusivamente al lotto di pertinenza) = 66%
- H : altezza massima = 12.00 ml. (o pari all'esistente)
- Np : numero massimo di piani fuori terra = 3 (più l'eventuale mansarda) o pari all'esistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.; esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 2.1.8. lett. c) l'arretramento minimo deve essere pari a ml. 3,00;
- standards urbanistici se topograficamente indicati;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento RE o SE in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti;
- negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (Df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi su edifici compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" e "Centro Storico" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.2.bis - B - Tessuti edilizi saturi ricadenti all'interno del Parco Nazionale Val Grande

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato non di servizio per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:restauro conservativo (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1, RE2;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. punto d);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. punto c).

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

Previa formazione e approvazione di Piano di Recupero esteso a porzione significativa del tessuto edilizio, all'interno del parco Nazionale del Val Grande, si potrà procedere al recupero del patrimonio architettonico esistente con cambi di destinazione d'uso, miglioramento delle condizioni di abitabilità e integrazione dei servizi necessari, mediante un insieme sistematico di interventi che conservi gli edifici di valore documentale, le loro pertinenze e il sistema di aggregazione delle diverse unità tipologiche dimostri la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi proposti.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e per gli interventi di recupero finalizzati alla riqualificazione di porzioni di tessuti edilizi è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
20% della superficie lorda utile esistente superficie utile lorda della costruzione (Sul) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile - Sun - sono comunque ammessi per ogni unità residenziale con obbligo di ampliamento su tutti i piani esistenti nella direzione del colmo del tetto (su testata); fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti, anche in aggiunta all'incremento di cui sopra ed esclusivamente per gli edifici uni e bi-familiari, è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti esistenti a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità con un innalzamento massimo delle quote di imposta e/o di colmo di ml. 1,00 e/o con l'inserimento di abbaini e la realizzazione di nuove aperture e/o modifica dell'orientamento delle falde: l'incremento volumetrico massimo ammissibile (da conteggiarsi tenendo esclusivamente conto della parte ampliata) sarà di 150 mc.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sul non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5
- RC: rapporto di copertura massimo (riferito esclusivamente al lotto di pertinenza) = 66%
- H : altezza massima = 12.00 ml. (o pari all'esistente)
- Np : numero massimo di piani fuori terra = 3 (più l'eventuale mansarda) o pari all'esistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.; esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 2.1.8. lett. c) l'arretramento minimo deve essere pari a ml. 3,00;
- standards urbanistici se topograficamente indicati;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento RE o SE in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti;
- negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere

rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (D_f) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi su edifici compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" e "Centro Storico" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

.

Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio parzialmente edificate, inserite o in frangia agli insediamenti esistenti, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- nelle aree C l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.; detta convenzione è obbligatoria per le aree "C13, C17, C21, C33, C36, C38, C43, C45".

5) Parametri:

- If: indice di densità fondiaria massima = nel rispetto dei parametri stabiliti nella tabella al termine del presente articolo
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml.
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto; sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.8. lett. c)

- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3. o eventuali definizioni topografiche sul PRGC
- Np: numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico debitamente prescritto nel permesso di costruire = 2,50 mq/90 mc. (1)

(1) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale attrezzatura può essere sostituita da un contributo in denaro pari al costo delle aree determinato con i criteri di cui all'art. 57 bis, 1° e 2° comma, della legge 359/92 e da quello di urbanizzazione a parcheggio calcolato con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il contributo in denaro di cui sopra dovrà essere destinato ad opere di urbanizzazione per viabilità e parcheggi pubblici.

6) Disposizioni speciali:

- Per gli interventi su edifici compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:
- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.;
- il rilascio del provvedimento abilitativi all'esecuzione degli interventi C22, C45, C56, C58 è subordinato alla verifica di effettiva assenza di incompatibilità per questioni di nocività o molestia ovvero di accostamento critico sotto il profilo acustico determinato dalla attività in atto nelle adiacenti aree produttive;
- il rilascio dei provvedimenti abilitativi all'esecuzione degli interventi C16, C17, C18, è subordinato alla concomitante realizzazione del collettore fognario a servizio della zona. Inoltre l'edificazione del lotto C18 dovrà prioritariamente riguardare il recupero del preesistente fabbricato insistente sull'area.

8) Perequazione diritti edificatori:

nelle aree di cui al presente articolo è consentito un incremento dell'indice edificatorio, anche oltre il volume massimo edificabile di cui al precedente p.to 5), nei casi e alle condizioni sottoelencati:

L'indice fondiario (If) può essere incrementato di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di

intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. precedente Art. 3.1.1. presenti N.A.);
- l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- per l'applicazione del regime perequativo è obbligatoria la sottoscrizione di una specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

INDICI EDIFICATORI AREE DI COMPLETAMENTO "C"					
Aree Normative	1. Sf	2. If densità fondiaria massima consentita	3. V volumi		4. volume massimo * mc.
	superficie fondiaria libera		esistenti	previsti	
	mq.	mc./mq.	mc.	mc.	
C1	1.343	1,0		1.000	1.000
C2	815	1,0		800	800
C3	STRALCIATA EX OFFICIO				
C4	1.394	1,0		1.200	1.200
C5	1.137	1,0		750	750
C6	1.029	1,0		750	750
C7	stralciata				
C8	stralciata				
C9	stralciata				
C10	1.060	1,0		750	750
C11	1.004	1,0	150	600	750
C12	1.311	1,0		1.000	1.000
C13	1.151	1,3		1.500	1.500
C14	1.081	1,0		600	600
C15	994	1,51	1000	500	1.500
C16	300	2,0	300	300	600
C17	2.375	1,0		2.000	2.000
C18	1.155	1,0		750	750
C19	STRALCIATA				
C20	1.134	1,0		750	750
C21	4.021	1,0		1.500	1.500
C22	1.172	1,0		900	900

* Il valore si intende il massimo edificabile sul lotto (comprese eventuali volumetrie esistenti) anche in caso di volume potenziale maggiore derivante dall'applicazione dell'indice di densità fondiaria massima.

INDICI EDIFICATORI AREE DI COMPLETAMENTO "C"

Aree Normative	1. Sf	2. If densità fondiaria massima consentita	3. V volumi		4. volume massimo * mc.
	superficie fondiaria libera		esistenti	previsti	
	mq.	mc./mq.	mc.	mc.	
C23	STRALCIATA				
C24	1.030	1,0		900	900
C25	651	1,2		750	750
C26	2.945	1,0	800	800	1.600
C27	536	1,2		620	620
C28	690	1,45		1.000	1.000
C29	1.307	1,0		1.080	1.080
C30	1.201	1,0	300	400	700
C31	778	1,0		750	750
C32	763	1,0	300	430	730
C33	1.672	1,1		1.800	1.800
C34	546	1,4		750	750
C35	1.325	1,0		1.200	1.200
C36	2.572	1,17		3.000	3.000
C37	1.740	1,0	300	700	1.000
C38	1.750	1,0		1.500	1.500
C39	680	1,0		630	630
C40	871	1,0		750	750
C41	765	1,0		750	750
C42	621	1,0		620	620
C43	2.025	1,0		1.500	1.500
C44	500	1,0		500	500
C45	3.380	1,0		3.000	3.000

* Il valore si intende il massimo edificabile sul lotto (comprese eventuali volumetrie esistenti) anche in caso di volume potenziale maggiore derivante dall'applicazione dell'indice di densità fondiaria massima.

INDICI EDIFICATORI AREE DI COMPLETAMENTO "C"					
Aree Normative	1. Sf	2. If	3. V volumi		4.
	superficie fondiaria libera	densità fondiaria massima consentita	esistenti	previsti	volume massimo *
	mq.	mc./mq.	mc.	mc.	mc.
C46	1.462	1,0		1.200	1.200
C47	1.154	1,0		1.150	1.150
C48	stralciata				
C49	735	1,3		1.000	1.000
C50	312	3,0	850	80	930
C51	935	1,05	380	600	980
C52	1.379	1,0		1.200	1.200
C53	1.242	1,0		1.000	1.000
C54	1.182	1,0		1.180	1.180
C55	800	1,2	650	300	950
C56	650	1,15	450	300	750
C57	354	1,0	150	100	250
C58	3.300	1,0		1.200	1.200
C59	1.570	1,0		1.000	1.000

* Il valore si intende il massimo edificabile sul lotto (comprese eventuali volumetrie esistenti) anche in caso di volume potenziale maggiore derivante dall'applicazione dell'indice di densità fondiaria massima.

**Art. 3.2.4. – N.I. – Area di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale
P.I.1.**

1) Oggetto dell'area:

parte del territorio urbano centrale sulla quale esisteva un'attività del settore lapideo ora dismessa, per tale area è previsto il riuso a fini non produttivi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (nella misura massima del 30% della volumetria edificabile), gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive.

3) Tipi di intervento:

- nuovo impianto con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e commerciale e fabbricati accessori (NCr, NCp, NCa, artt. 2.1.8. lett. a, b c, 2.2.3.) nonché di attrezzature pubbliche (art. 3.1.1. lett. a).

4) Modalità di intervento:

- Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ai sensi della L.R. n. 18/1996.

5) Parametri:

- It: indice di densità territoriale massimo = 0,65 mc/mq.
- If: indice di densità fondiaria massima = 1,00 mc/mq.
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml.
- Np: numero massimo di piani fuori terra = 2 (più l'eventuale mansarda)
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto;
sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.8. lett. c)

- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml.
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- standards urbanistici = 1/3 della St

6) Disposizioni speciali:

attraverso la procedura del Programma Integrato dovrà essere corrisposta al Comune da parte dei soggetti attuatori la quota di plusvalenza da calcolarsi sulla base di apposite tabelle e di regolamento approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

8) Perequazione diritti edificatori:

nell' area di cui al presente articolo è consentito un incremento dell'indice edificatorio, anche oltre il volume massimo edificabile di cui al precedente p.to 5), nei casi e alle condizioni sottoelencati:

Gli indici fondiario e territoriale (If e It) possono essere incrementati di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. precedente Art. 3.1.1. presenti N.A.);
- l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- per l'applicazione del regime perequativo è obbligatoria la sottoscrizione di una specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Art. 3.2.5. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi.

Gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. all'interno del territorio destinato agli usi residenziali di cui al presente Titolo III, Capo II, anche se non specificatamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. sono confermati nella loro ubicazione, purché non ospitino attività nocive e/o moleste per il contesto residenziale.

Per essi valgono le norme di cui al successivo art. 3.3.1. relativamente alle destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto, i tipi di intervento, le modalità di intervento e i parametri ad eccezione del parametro relativo al rapporto di copertura Rc massimo che nei casi di cui al presente articolo è così formulato:

Rc: rapporto di copertura massimo = sono ammessi incrementi solo per adeguamenti tecnici legati al rispetto di normative di settore, normative igienico sanitarie, normative in materia di risparmio energetico.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO III – USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. - D1 - Aree con impianti produttivi artigianali e industriali esistenti che si confermano.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi artigianali e industriali di varia dimensione.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive artigianali, uffici collaterali alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: attività commerciali connesse con l'attività artigianale principale la cui superficie di vendita deve essere ricavata (in condizioni di sicurezza) nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non deve superare i 150 mq, impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive quali ad esempio commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, commercio di autoveicoli e mezzi operativi, residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e/o dell'A.R.P.A., (o servizio sanitario pubblico competente per materia e territorio), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma I, sub e) della legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.,
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e/o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria residenziale (quest'ultima purché funzionale all'attività) (NCp) art. 2.1.8.;
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette unicamente a manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del tipo RE1 – RE2.

4) Modalità di intervento:

- “Permesso di costruire” o “Denuncia di inizio attività” (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e delle leggi regionali in materia;

- nelle aree D1 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili)
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- Ds: distanza minima dal ciglio stradale = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c)

nel caso di intervento diretto:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 66% di Sf, ampliamenti sino al 20% della superficie utile sono comunque consentiti

nel caso di P.E.C.:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 50% di Sf

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda (Sul) sia almeno pari a 300 mq.; la superficie lorda utile (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 150 mq.; è ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo RE1-2) di unità di abitazioni esistenti anche se di maggior superficie lorda utile (Sul) purché risultino annesse ad unità locali produttive esistenti.

Gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo possono essere trasformati, attraverso i tipi di intervento RE e dietro pagamento degli oneri urbanizzativi, in singole unità produttive, commerciali (nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di commercio) e direzionali.

Per le porzioni di lotti di cui al presente articolo adiacenti ad aree di cui al “Capo II – Usi residenziali”, lungo i medesimi confini, è fatto obbligo di realizzare piantumazioni mediante filari di alberi ad alto fusto.

Nelle aree D1-5, D1-6, D1-7 l'ampliamento è ammissibile esclusivamente per adeguamenti tecnici legati al rispetto di normative di settore e igienico-sanitarie.

6) Nota finale:

- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.;
- gli interventi ammessi sugli edifici ricadenti nelle aree a confine con il territorio comunale di premosello Chiovena, si riferiscono alle sagome in essere, indipendentemente dalla loro rappresentazione cartografica

Art. 3.3.2. - D2 - Aree produttive di nuovo impianto e/o completamento.

1) Oggetto dell'area:

aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto e/o completamento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.2. precedente.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, residenziale o terziaria (queste ultime purché funzionali all'attività produttiva).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- nelle aree D2 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 50% di Sf
- H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili)
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- d : distanza dalle strade previste dal Piano esecutivo = secondo il progetto esecutivo
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c)
- le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda (Sul) sia almeno pari a 300 mq.; la superficie lorda utile (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 150 mq.

6) Nota finale:

- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.;
- gli interventi ammessi sugli edifici ricadenti nelle aree a confine con il territorio comunale di premosello Chiovenda, si riferiscono alle sagome in essere, indipendentemente dalla loro rappresentazione cartografica

Art. 3.3.3. - D3 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Si tratta dell'area industriale attrezzata in località Masone.

Per tale area vige il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con D.C.C. n. del.

CAPO IV – USI TERZIARI

Art. 3.4.1. - CDA - Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri esistenti.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio e /o edifici ove sono presenti insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri (compresi bar-ristoranti), esistenti alla data di adozione del Piano.

2) Destinazioni d'uso:

insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri, attrezzature per lo svago ed il divertimento, bar, ristoranti.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett d).

4) Modalità di intervento:

“Permesso di costruire” o “Denuncia di inizio attività” (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e delle leggi regionali in materia;

5) Parametri:

- la densità fondiaria massima è pari all'esistente con eventuali incrementi "una tantum" del seguente valore: 50% della superficie lorda utile esistente (Sul) destinata ad usi terziari alla data di adozione del P.R.G.C.

- Rc: rapporto di copertura massimo = 66% di Sf (ampliamenti sino al 20% della superficie utile comunque consentiti)
- H : altezza massima degli edifici = 11.00 ml. o pari all'esistente
- arretramenti = se topograficamente indicati
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub c)
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

7) Nota transitoria:

considerato che il presente P.R.G.C. non risulta adeguato ai criteri di cui all'Allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59- 10813 del 24.3.2006, si precisa che l'attuazione delle previsioni commerciali in esso contenute è subordinata all'adeguamento del Piano alle disposizioni di cui alle DD.CC.RR. sopra richiamate mediante apposita Variante di Piano.

Art. 3.4.2. - CD - Aree per insediamenti commerciali, direzionali e turistico/ ricettivi di nuovo impianto

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio parzialmente edificate o inedificate, oggetto di nuovo impianto e/o completamento di insediamenti commerciali, direzionali, turistico-ricettivi.

2) Destinazioni d'uso:

destinazioni proprie: impianti per attività commerciali e direzionali, insediamenti turistico ricettivi;

destinazioni ammesse: residenze e relative pertinenze funzionali; attività artigianali di servizio alle persone o a supporto delle attività commerciali proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione commerciale, direzionale, residenziale, turistico-ricettiva;
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett d).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- dell'area, potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s. m. e i., oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 50% di Sf
- H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. o pari all'esistente
- arretramenti = in mancanza di definizioni topografi-topografiche sul Prgc: 6,00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- Df:visuale libera min. = 10,00 ml.

- standards urbanistici

= si rimanda all'art. 3.1.1.sub c)

6) Disposizioni particolari:

Nelle aree CD l'utilizzazione della superficie utile (Sun) a fini residenziali non potrà essere superiore al 10% della superficie utile dei pavimenti complessivamente edificati (Sun), è comunque sempre ammessa, in deroga alle disposizioni di cui al presente punto, la utilizzazione a fini residenziali di una superficie lorda (Sul) non superiore a 150 mq. per ogni area CD. Per l'area CD5 l'utilizzazione della superficie utile (Sun) a fini residenziali non potrà essere superiore al 30% della superficie utile dei pavimenti complessivamente edificati (Sun),

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

8) Nota transitoria:

considerato che il presente P.R.G.C. non risulta adeguato ai criteri di cui all'Allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59- 10813 del 24.3.2006, si precisa che l'attuazione delle previsioni commerciali in esso contenute è subordinata all'adeguamento del Piano alle disposizioni di cui alle DD.CC.RR. sopra richiamate mediante apposita Variante di Piano.

Art. 3.4.3. - Impianti di interesse generale per i trasporti.

Si tratta di insiemi di terreni, edifici e manufatti concorrenti a consentire l'esercizio delle funzioni tendenti al soddisfacimento di fabbisogni infrastrutturali di interesse generale per i trasporti (stazioni di servizio, distributori di carburante, locali di ristoro ecc.).

Per gli impianti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di: MO, MS, RE, AS, DS, DR, NC, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 0,5 mc/mq;
- Rc = non superiore al 25%;
- H massima = 4,50 ml.

Esclusivamente distributori di carburante possono essere installati a titolo precario anche in terreni compresi all'interno delle fasce di rispetto di cui al successivo art. 4.1.3.

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO V – USI AGRICOLI

Art. 3.5.1. - E1 - terreni ad elevata produttività.

1) Oggetto dell'area:

terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati, per colture legnose a rapido accrescimento, nonché aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili, vigneti e castagneti da frutto.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- seminativi e prati permanenti, colture legnose a rapido accrescimento, vigneti e castagneti da frutto;
- attività nel settore floro-vivaistico;
- attività zootecniche;
- abitazioni rurali e attrezzature agricole;
- abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti nel rigoroso rispetto delle norme stabilite nel primo comma, p.to 4, dell'art. 3.5.6. delle presenti NA;
- impianti tecnici di pubblica utilità.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8. lett b);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. lett. c).

4) Modalità di intervento:

- “Permesso di costruire” o “Denuncia di inizio attività” (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e delle leggi regionali in materia;
- per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

(esclusivamente per chi svolga attività agricola anche non a titolo principale)

- H : altezza massima = 10 ml. (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media) salvo attrezzature tecnologiche quali silos,

- serbatoi, etc. con necessità di maggiori altezze
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
(esclusivamente per le serre: 80%)
 - Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.
o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
 - distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini e ml. 150 per ogni altro animale; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.

per le attrezzature agricole:

(per i proprietari dei fondi o per chi abbia titolo)

- H : altezza massima = 3,00 ml. (misurata all'intradosso del solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media).
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
(esclusivamente per le serre: 80%)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.
o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- è ammessa la realizzazione di un solo fabbricato per ciascun singolo proprietario o avente titolo; la dimensione massima del fabbricato di cui al presente punto non potrà superare una superficie utile (Sun) di mq. 20,00; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere estremamente semplificate e integrate con l'ambiente agricolo all'interno del quale vengono realizzate le costruzioni medesime, la copertura dovrà essere a due falde inclinate con pendenza non inferiore al 30% (sono escluse le coperture con lamiera e lastre in fibra di cemento ondulate).

per le abitazioni rurali:

- If: indice di densità fondiaria = 0.02 mc/mq.
- H : altezza massima = 9,00 ml.
- n° massimo piani f.t. = 2 (più eventuale mansarda)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.
o inferiore mediante accordo tra le

parti confinanti

- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

6) Disposizioni speciali

Lungo le strade veicolari (statale, provinciale, comunali), all'interno del centro abitato così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.4.92 n° 285 (Codice della strada) è consentita la costruzione di autorimesse purché esse risultino annesse ad edifici residenziali di civile abitazione ubicate in zone non raggiungibili mediante strade carrozzabili. Per l'edificazione dovranno essere rispettate le norme stabilite all'art. 2.1.8 lettera c).

L'arretramento minimo dalla strada sarà di ml. 5,00 (salvo diverse prescrizioni da parte degli Enti interessati: ANAS o Amministrazione Provinciale) riducibili a ml. 3,00 ove le condizioni orografiche impediscano arretramenti maggiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Amm.ne Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione della pericolosità delle immissioni nella viabilità pubblica.

In tutte le aree di cui al presente articolo è prescritto, per le attrezzature agricole, l'obbligo di coperture con pendenza della falde non inferiore al 25%.

Per gli interventi su edifici compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml. 50,00 intorno ad aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Note finali

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.2. - E4 - Aree a pascolo – prato pascolo.

1) Oggetto dell'area:

aree a pascolo, aree a prato-pascolo permanente, aree montane a pascolo raso, aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.

2) destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali;
- destinazioni ammesse: abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti (rustici e baite) nel rigoroso rispetto delle norme stabilite nel primo comma, quarto trattino, dell'art. 3.5.6. delle presenti NA; impianti tecnici di pubblica utilità.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali - agricole art. 2.1.8. lett. b);

Trattandosi di zone montane per tutti gli interventi ammessi verrà verificata, in sede di esame della domanda di permesso di costruire, la corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature in pietra naturale e rivestimenti esterni esclusivamente in legno nel rispetto dei caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- copertura in lastre di pietra naturale, porfiroide in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), tegole di cemento, tutti di colore grigio scuro;
- pendenza delle falde compresa tra 75% e 90%;
- gronde con sporgenza non superiore a cm. 20;
- serramenti e scuri interni, porte e portoni esterni tradizionali in legno;
- scale esterne con struttura e gradini in legno e/o in sasso;
- eventuali balconi o ballatoi in tavole di legno o lastre di sasso con mensole di sostegno in legno o sasso, parapetti in legno secondo i disegni dell'architettura spontanea dei luoghi.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi, il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

- H : altezza massima = 5,20 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%

per le abitazioni rurali:

- If: indice di densità fondiaria massimo = 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda
- H : altezza massima = 5,20 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato moltiplicando l'indice di densità fondiaria per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura. Ai fini del calcolo del volume edificabile si applicano inoltre le norme stabilite agli ultimi commi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

6) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Nelle porzioni di territorio di cui al presente articolo comprese all'interno della delimitazione del Parco Nazionale della Val Grande si applicano i divieti e le procedure di cui alla legge 394/1991 e al D.M. 2 marzo 1992 con particolare riferimento a:

- attività produttive compatibili;
- interventi ammessi sulla flora e introduzione di specie vegetali;
- infrastrutture e impianti tecnici;
- modifiche al regime delle acque;
- tipi di interventi edilizi ammessi.

Art. 3.5.3. - E2 - Aree boscate a destinazione produttiva

1) Oggetto dell'area:

boschi cedui.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: bosco ceduo;
- destinazioni ammesse: coltivazioni industriali del legno; impianti tecnici di pubblica utilità, infrastrutture pubbliche.

3) Modalità di intervento:

non è ammesso alcun intervento di nuova edificazione tranne che per impianti tecnici di pubblica utilità e per la realizzazione di infrastrutture; sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione e riuso dell'esistente tramite restauro e risanamento conservativo (RC e RS), manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS) e ristrutturazione edilizia interna.

4) Parametri:

- le aree sono attribuite di un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq, ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole (soggetti di cui all'art. 9 sub a) della Legge 10/1977) si possono utilizzare 5 Ha. di area boscata in accorpamento ad eventuali altre aree agricole al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali;
- le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo nelle aree a destinazione agricola ove le nuove costruzioni sono ammesse.

5) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Nelle porzioni di territorio di cui al presente articolo comprese all'interno della delimitazione del Parco Nazionale della Val Grande si applicano i divieti e le procedure di cui alla legge 394/1991 e al D.M. 2 marzo 1992 con particolare riferimento a:

- attività produttive compatibili;
- interventi ammessi sulla flora e introduzione di specie vegetali;
- infrastrutture e impianti tecnici;
- modifiche al regime delle acque;
- tipi di interventi edilizi ammessi.

Art. 3.5.4. – E3 - Aree a bosco ad alto fusto

1) Oggetto dell'area:

boschi d'alto fusto.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: bosco d'alto fusto, rimboschimento, boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;

3) Modalità di intervento:

- fatti salvi i disposti di cui alla l.r. 9/2003, non è ammesso alcun intervento soggetto a permesso di costruire nel rispetto di quanto previsto all'art. 30 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.; sono comunque ammessi interventi di conservazione rigorosa dell'esistente tramite restauro e risanamento conservativo (RC e RS) con mantenimento della destinazione d'uso agro-silvo-forestale.
- sono ammessi interventi a carattere non edificatorio quali la formazione di piste agro-silvo-pastorali, bacini antincendio, spazi per l'atterraggio e il decollo degli elicotteri funzionali esclusivamente alle esigenze di protezione civile.

4) Parametri:

- le aree sono attribuite di un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq, ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole – nei casi di cui all'art. 17, comma 3 sub a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. - si possono utilizzare 5 Ha. di area boscata in accorpamento ad eventuali altre aree agricole al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali;
- le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo nelle aree a destinazione agricola ove le nuove costruzioni sono ammesse.

5) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Nelle porzioni di territorio di cui al presente articolo comprese all'interno della delimitazione del Parco Nazionale della Val Grande si applicano i divieti e le procedure di cui alla legge 394/1991 e al D.M. 2 marzo 1992 con particolare riferimento a:

- attività produttive compatibili;
- interventi ammessi sulla flora e introduzione di specie vegetali;
- infrastrutture e impianti tecnici;
- modifiche al regime delle acque;
- tipi di interventi edilizi ammessi.

Art. 3.5.5. – E5 - Aree agricole marginali

1) Oggetto dell'area:

incolti produttivi e sterili, aree montane con rocce e detriti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: le destinazioni spontanee in atto;
- destinazioni ammesse: le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del P.R.G.C., impianti tecnici di pubblica utilità.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, costruzione di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi, il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

- H : altezza massima = 5,20 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini;
ml. 150 per ogni altro animale
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%.

per le abitazioni rurali:

- IF: indice di densità fondiaria massimo = 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda

- H : altezza massima = 5,20 ml. (computata fino alla quota media della falda inclinata di copertura)
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = ml. 20,00

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola, per ogni azienda agricola, moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

6) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Nelle porzioni di territorio di cui al presente articolo comprese all'interno della delimitazione del Parco Nazionale della Val Grande si applicano i divieti e le procedure di cui alla legge 394/1991 e al D.M. 2 marzo 1992 con particolare riferimento a:

- attività produttive compatibili;
- interventi ammessi sulla flora e introduzione di specie vegetali;
- infrastrutture e impianti tecnici;
- modifiche al regime delle acque;
- tipi di interventi edilizi ammessi.

Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra- agricoli o abbandonati.

E' prevista la seguente casistica:

1. edifici produttivi utilizzati:
la destinazione d'uso è confermata purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria art. 2.1.2.;
 - manutenzione straordinaria art. 2.1.3.;
 - restauro e risanamento conservativo art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.;
 - ampliamento e ampliamento con sopraelevazione art. 2.1.8. lett. d) non superiore al 20% della superficie utile esistente (da concedere una sola volta);
 - demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.;

2. edifici produttivi non utilizzati:
è ammessa esclusivamente la modifica di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni d'uso proprie ed ammesse delle singole aree agricole afferenti (E1, E2, E3, E4, E5);

3. edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati:
esclusivamente per quelli compresi all'interno delle aree "E1" valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.2.2. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica;

4. edifici rurali sparsi:
Fatti salvi i disposti della L.R. n. 9/2003, è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo; possono essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., in questo caso sono ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
 - restauro e risanamento conservativo (RC1 - RC2) art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. che non comporti aumenti delle superfici utili e nel rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale; in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista o, se già intonacata, con intonaco a calce o di cemento rustico frattazzato (esclusi quindi tinteggiature o rivestimenti); la copertura dovrà essere in lastre di beola tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in pietra a spacco di altro tipo, tegole di cemento liscio, eternit svizzero, purché tutti di colore grigio) con pendenze uguali alle preesistenti; i serramenti dovranno essere in legno al naturale secondo le forme e i tipi dell'architettura spontanea locale; le chiusure esterne dovranno essere realizzate esclusivamente con ante costituite da tavoloni di legno al naturale liscio senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); le eventuali nuove aperture (finestre) dovranno avere taglio verticale con dimensioni non superiori a cm. 80x100; esclusi contorni e telai fissi esterni in legno; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; le gronde, qualora sporgenti, non potranno avere una sporgenza superiore a 20 cm.; non è ammesso l'inserimento di balconi;
 - ampliamento (con sopraelevazione o planimetrico totalmente interrato e/o

localizzato sui fianchi dell'edificio e con la copertura in prosecuzione della falda esistente utilizzando tipologie e caratteri stilistici propri dell'architettura spontanea locale) limitatamente ai volumi necessari all'integrazione e/o creazione dei servizi igienici, nella misura massima del 10% della volumetria totale dell'intero edificio esistente e comunque non superiore a 10,00 mq. di superficie utile netta (Sun) per ogni unità immobiliare.

- è altresì ammessa la ricostruzione di tutti quegli edifici rurali abbandonati, crollati o semicrollati, ma dei quali sia evidente l'impronta planimetrica e che risultano accatastati eventualmente anche quali edifici crollati o in rovina. Tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetrica originale, non potranno avere più di un piano fuori terra più sottotetto con altezza totale (misurata a partire dal pavimento del piano terreno alla quota media dell'intradosso della falda di copertura) non superiore a ml. 4,80, dovranno inoltre rispettare rigorosamente le caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale. In particolare la struttura portante dovrà essere in pietra a vista non intonacata; la copertura (con pendenze comprese tra 70% e 90%) in pietra tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in pietra a spacco di altro tipo); i serramenti in legno con antoni lisci senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); escluse gronde; le finestre dovranno avere forma quadrata o rettangolare a taglio verticale di modeste dimensioni; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi.

Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 9/2003, il recupero alla destinazione residenziale degli edifici esistenti potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- che non richieda l'apertura di nuove strade di accesso;
- che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7. 1975 s.m.i.;
- che gli edifici risultino inutilizzati ai fini agricoli alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C.

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.6. bis - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra- agricoli o abbandonati ricadenti all'interno del Parco Nazionale della Val Grande

E' prevista la seguente casistica:

1. edifici produttivi utilizzati:
la destinazione d'uso è confermata purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria art. 2.1.2.;
 - manutenzione straordinaria art. 2.1.3.;
 - restauro e risanamento conservativo art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.;
 - ampliamento e ampliamento con sopraelevazione art. 2.1.8. lett. d) non superiore al 20% della superficie utile esistente (da concedere una sola volta) **con obbligo di ampliamento su tutti i piani esistenti nella direzione del colmo del tetto (su testata)**;
 - demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.;
2. edifici produttivi non utilizzati:
è ammessa esclusivamente la modifica di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni d'uso proprie ed ammesse delle singole aree agricole afferenti (E1, E2, E3, E4, E5);
3. edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati:
esclusivamente per quelli compresi all'interno delle aree "E1" valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.2.2. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica;
4. edifici rurali sparsi:
Fatti salvi i disposti della L.R. n. 9/2003, è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo; possono essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., in questo caso sono ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
 - restauro e risanamento conservativo (RC1 - RC2) art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. che non comporti aumenti delle superfici utili e nel rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale; in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista o, se già intonacata, con intonaco a calce o di cemento rustico frattazzato (esclusi quindi tinteggiature o rivestimenti); la copertura dovrà essere in lastre di beola tradizionale o in pietra di altro tipo, **purché con fronte in vista a spacco, spessore di almeno 3,5 cm. e colore grigio, oppure, ma solo con omogeneità negli stessi nuclei e con gli edifici vicini, in tegole di cemento liscio o eternit svizzero di colore grigio**, con pendenze uguali alle preesistenti; i serramenti dovranno essere in legno al naturale secondo le forme e i tipi dell'architettura spontanea locale; le chiusure esterne **dovranno essere contenute negli sguinci della muratura** e realizzate esclusivamente con ante costituite da tavoloni di legno al naturale liscio senza intagli, decorazioni e **ferramenta a vista** (escluse persiane e tapparelle); le eventuali nuove aperture (finestre) dovranno avere taglio verticale con dimensioni non superiori a cm. 80x100; esclusi contorni e telai fissi esterni in legno; eventuali scale esterne

dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; le gronde, qualora sporgenti, non potranno avere una sporgenza superiore a 20 cm. e, nel caso di manto di copertura in pietra, nessun elemento della struttura in legno dovrà essere visibile dagli sporti; non è ammesso l'inserimento di balconi;

- ampliamento realizzato nella direzione del colmo del tetto (su testata) ed esteso a tutti i piani esistenti limitato ai volumi necessari all'integrazione e/o creazione dei servizi igienici, nella misura massima del 10% della volumetria totale dell'intero edificio esistente e comunque non superiore a 10,00 mq. di superficie utile netta (Sun) per ogni unità immobiliare.
- è altresì ammessa la ricostruzione di tutti quegli edifici rurali abbandonati, crollati o semicrollati, ma dei quali sia evidente l'impronta planimetrica e che risultano accatastati eventualmente anche quali edifici crollati o in rovina. Tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetrica originale, non potranno avere più di un piano fuori terra più sottotetto con altezza totale (misurata a partire dal pavimento del piano terreno alla quota media dell'intradosso della falda di copertura) non superiore a ml. 4,80, dovranno inoltre rispettare rigorosamente le caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale. In particolare la struttura portante dovrà essere in pietra a vista non intonacata; la copertura (con pendenze comprese tra 70% e 90%) in pietra tradizionale (saranno tuttavia ammesse coperture in pietra a spacco di altro tipo); i serramenti in legno con antoni lisci senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); escluse gronde; le finestre dovranno avere forma quadrata o rettangolare a taglio verticale di modeste dimensioni; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi.

Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 9/2003, il recupero alla destinazione residenziale degli edifici esistenti potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- che non richieda l'apertura di nuove strade di accesso;
- che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7. 1975 s.m.i.;
- che gli edifici risultino inutilizzati ai fini agricoli alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C.

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

TITOLO IV – VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – VINCOLI LEGALI

Art. 4.1.1. - Vincolo idrogeologico

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e R.D. n° 215 del 13.2.1933, segnalate nella specifica tavola di Piano C1, sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni ed ai relativi riferimenti legislativi e alla L.R. n° 45/89.

Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri indicate nelle tavole di P.R.G.C. sono normate dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto e protezione dei nastri ed incroci stradali

Nelle fasce di rispetto all'interno dei centri abitati di cui alla tab. A dell'art. 3.1.3. a protezione dei nastri, degli incroci stradali veicolari nonché dei percorsi pedonali non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.8. delle presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.8. sopra citato devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.C.:

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a m. 5,00 = arretramenti di ml. 3,00;
- per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a m. 5,00 = arretramenti di ml. 20,00;
- per la S.S. 33 = arretramenti di ml. 40,00.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni conservate allo stato di natura o coltivate.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al

D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Art. 4.1.4. - Fascia di rispetto della ferrovia

Le fasce di rispetto alla ferrovia, indicate nella tavola di P.R.G.C., sono normate dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s. m. e i.:
lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

- a) metri 15 per fiumi, torrenti e canali;
- b) metri 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati;
- c) metri 200 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.

Le tavole della parte geologica del Piano denominate Elab. GEO 11a-b-c "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala di piano (Tavv. 10 a-b-c) delimitano graficamente le fasce di cui al presente articolo nonché le eventuali riduzioni (ai sensi del 2° comma dell'art. 29 della LR 56/77 e s. m. e i.).

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le seguenti utilizzazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto di elettrodotti ad Alta e Media Tensione

Le fasce di rispetto agli elettrodotti sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare L. 1341 del 13.12.1904 e D.P.R. 1062 del 21.6.1968 il quale stabilisce che le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta e media tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte e che saranno indicate dall'ente titolare dell'impianto nel nulla-osta per l'intervento che dovrà essere richiesto e trasmesso all'A.C. prima del rilascio del permesso di costruire).

Inoltre si richiama il rispetto di: D.M. 21.3.88; D.M. LL.PP. 16.1.91; norme CEI 11-4; D.P.C.M. 23.4.92.

Le Fasce non sono state individuate topograficamente poiché non sono costanti, ma variabili in funzione di più parametri.

Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei gasdotti.

Le fasce di rispetto dei gasdotti sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare C.M. n. 56 del 16.5.1964).

Le fasce stesse, anche se non individuate nella cartografia di Piano avranno la profondità pari a 20 ml. per parte.

Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto prese acquedotti e impianti di depurazione

Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuati nelle tavole di PRGC e per un raggio di profondità di ml. 200 non sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.8. per esse valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 236/88 e del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n° 15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano".

Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione per un raggio di 100 ml., per essi valgono i criteri e le metodologie e le norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) e) della legge 319/76 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal PRGC, le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura.

Art. 4.1.9. - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici, impianti ed attrezzature esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti articoli 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.8., sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. e i. ferme restando le limitazioni e/o eccezioni e le prescrizioni delle leggi specifiche di ciascun settore, con la precisazione che il presente P.R.G.C. stabilisce nella misura massima del 20% il parametro di ampliamento previsto al penultimo comma del citato art. 27.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alla classificazione dei tipi di intervento (Tit. II) e degli usi del suolo (Tit. III).

Art. 4.1.10. - Parco Nazionale della Val Grande

Trattasi della parte del territorio comunale inserita nel Parco nazionale della Val Grande con D.P.R. 24 giugno 1998, pubblicato sulla G.U. 16 novembre 1998, n° 268.

Per tale area si fa riferimento alla legge 394/1991, al D.M. dell'Ambiente 2 marzo 1992, al D.P.R. 23 novembre 1993, al D.P.R. 24 giugno 1998, al Regolamento e al Piano del Parco.

Nelle more dell'approvazione definitiva del Regolamento del Parco, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 4, della legge 394/1991, operano i divieti e le procedure di cui all'art. 11 della stessa legge.

Nelle more dell'approvazione definitiva del Piano del Parco, operano le misure generali di salvaguardia contenute nell'art. 4 e seguenti del D.M. 2 marzo 1992.

Art. 4.1.11. – Area fluviale S.I.C.

E' costituita dall'area occupata dall'alveo del fiume Toce e le sue sponde secondo la delimitazione riportata in cartografia in base alla perimetrazione di Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Greto del Fiume Toce da Domodossola a Villadossola" individuato ai sensi della direttiva "Habitat" 92/43/CEE; il sito è interessato dal "Progetto Life Natura Fiume Toce."

Ogni intervento è soggetto a valutazione di incidenza e sottoposto al parere dell'Assessorato Regionale Turismo Sport e Parchi.

Art. 4.1.12. - Vincoli per i beni ambientali e culturali

Oltre ai vincoli posti dal PRGC mediante individuazione cartografica su edifici o aree si richiamano: l'art. 24 della LR 56/77 e s. m. e i., il D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e la LR 20/89.

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Comunale si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune venga individuato dal Piano Territoriale tra quelli obbligati a dotarsi di P.P.A. o nel caso l'Amministrazione Comunale decida di dotarsi di P.P.A.);
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo;
- c) Intervento Edilizio Diretto.

Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 22.1.1977 n° 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt. 33 - 34 - 35 - 36 e 37 della LR 56/77 e s. m. e i. ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della LR n° 56/77 s. m. e i.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare l'istanza di permesso di costruire agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.1977, n° 10.

Art. 5.1.3. - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n° 56 /77 e s. m. e i.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed agli artt. 38, 39, 40, della L.R. n° 56/77 e s. m. e i.;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 legge 22.10.1971, n° 865;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero di cui alla legge 5.8.1978 n° 457;
- e) i piani tecnici di opere e attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s. m. e i.;
- f) i Programmi integrati di cui alla L.R. n. 18/1996.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.;
- b) i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della legge 5.8.1978, n° 457.

Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio dove il rilascio del permesso di costruire non è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.

Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi

A) Piano Particolareggiato

il contenuto del P.P. è definito dall'art. 38 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s. m. e i.; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

B) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della legge 18.4.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto dei dimensionamenti fissati dagli artt. 38, 40 e 41 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

C) Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Il piano è formato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n° 865.

Tali aree possono essere:

- a) aree attrezzate di nuovo impianto, per insediamenti artigianali e industriali la cui estensione ubicativa ed organizzativa deve garantire:
 1. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale e alle misure antinquinamento;
 2. idonei collegamenti, trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- b) aree di riordino da attrezzare comprendenti insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere eventualmente ricavati lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli artt. 39 e 40 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

D) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

I piani tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

E) Piani di Recupero di iniziativa pubblica

I Piani di Recupero sono regolati dagli artt. 27 e 28 della legge 5.8.1978 n. 457 e dall'art. 41 bis della L.R. 56 /77 e s. m. e i. e sono delimitati all'interno delle zone di degrado

individuato dal P.R.G.C. alla cui formazione e approvazione sono subordinati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

I Piani di Recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzioni o da atto di obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il Piano di recupero è di iniziativa del Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per la formazione di edilizia sovvenzionata, anche avvalendosi degli A.T.C., limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può avere luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di Recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore a un anno.

La diffida può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del P.P.A. nel quale ciascun P. di R. approvato viene incluso, il Comune può provvedere all'esecuzione delle opere previste anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di Recupero sono definiti dall'art. 41 bis della L. R. 56/77 e s. m. e i.

F) Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.)

La formazione, il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dagli artt. 43, 44 e 45 della legge regionale n. 56/77 e s. m. e i.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 relativi ai P.P.

G) Piani di Recupero di iniziativa privata

Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 5.8.78 n. 457 e dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. e i.

H) Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale

La formazione, il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Programmi Integrati sono normati dalla legge regionale n. 18 del 9 aprile 1996.

Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 5.1.5. lett. a), e), f), g) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 5.1.7. - Modalità dell'intervento diretto

Le modalità dell'intervento diretto sono quelle disposte dalle leggi statali, in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e dalle leggi regionali in materia.

Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.1977 n° 10 in sede di rilascio del permesso di costruire devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione a norma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Art. 5.1.9. - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e del permesso di costruire

Il permesso di costruire relativo alle medie strutture di vendita è rilasciato nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 56/77 s. m. e i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.

Il permesso di costruire relativo alle grandi strutture di vendita deve essere rilasciato entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza dei servizi così come previsto dall'art. 3, 5° comma della L.R. 28/99.

Si richiama il rispetto degli artt. 27 e 28 della Deliberazione Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 così come modificata dalla Deliberazione Consiglio Regionale 23 dicembre 2003, n. 347-42514.

CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio del “Permesso di costruire” e per la realizzazione di interventi mediante “Denuncia di inizio attività”

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire e per la realizzazione mediante “Denuncia di inizio attività” sono quelle disposte dalle vigenti leggi, in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia” e dalle specifiche normative regionali in materia.

Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del 5° comma punto 2) dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150 e s. m. e i.):

- i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le corrispondenti reti pubbliche esistenti. Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi o liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni altro impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentire il più efficiente funzionamento e per realizzare la piena tutela ecologica degli ambienti naturali ed urbanizzati.

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto

Si demanda ai disposti della indagine geologico-tecnica, in particolare agli elaborati: Elab. GEO 10, Elab. GEO 11a-b-c, Elab. GEO 19, Elab. GEO 20, Elab. Geo 1 "Relazione Geologica" esclusivamente il capitolo 7 (Normativa geologico-tecnica) che, con valore prescrittivo, definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli interventi ammessi dal PRGC sono pertanto da sottoporre a verifica di congruità con quanto stabilito nella indagine geologico-tecnica di supporto al PRGC medesimo.

Si richiama inoltre la normativa dettata dal D.M. 11.03.1988.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con delibera Consiliare senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 5.3.2. - Autorizzazioni speciali di intervento

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà A.N.A.S. e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'A.N.A.S. o alla Provincia sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L. R. n° 56/77 e s. m. e i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinate ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Si richiama il rispetto del D.P.R. 495/92 e D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Si richiamano i disposti del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" in materia di autorizzazioni e in particolare, tutti i progetti relativi a stabili vincolati dal Titolo I del citato D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (legge 1.6.1939 n° 1089 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico), ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte.

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.0.1 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme con le limitazioni e le procedure di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

Sempre con l'osservanza dei limiti e delle procedure di cui al citato art. 14 del D.P.R. 380/2001, è altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree previste ad uso agricolo unicamente per la realizzazione di impianti tecnologici.

Le Concessioni Edilizie/Permessi di costruire rilasciati e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati dal C.C. alla data di adozione delle presenti N.A. osservano, sino al loro completamento e nel rispetto dei termini stabiliti dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico sulla base del quale sono stati assentiti. A compimento della loro attuazione le relative aree rispettano le norme relative alla classificazione prevista dal presente P.R.G.C.