

COMUNE DI BRIONA

Regione Piemonte
Provincia di Novara

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante n°4 al P.R.G.C. vigente
ai sensi del 4° comma dell'art.17 della L.R. 56 del 5.12.77 e s.m.i.

NORME di ATTUAZIONE

(testo integrato a seguito delle controdeduzioni)

*Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 15 del 12 agosto 2003*



IL SEGRETARIO COMUNALE
[Signature]

progetto: **COOP ARCH G.1** - G.1 Società Cooperativa a responsabilità limitata di Architettura, Urbanistica, Studi Economici e Sociali - Novara, piazzale Lombardia 8 - 0321 455090 - Verbania, via Olanda 31, 0323 401089 - Dott. Arch. ASTERIO FONTANA

controdeduzioni: **Dott. Arch. CLAUDIO GRIGNASCHI** - Novara, via Carducci 3 - 0321 611837

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL TECNICO
INCARICATO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Giampaolo Depaoli)

[Signature]

AR/ (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSULENTI - PROVINCIA
NOV/ O DI NOVARA EVERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Grignaschi Claudio
Avv

n° 97

Delibera consiliare n. del
esecutiva il

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I - NORME GENERALI.

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale ai sensi dell' Art. 14 della L.R. 5/12/77 n° 56 (P.R.G.) e s.m.i.:

DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA:

- 1 - Relazione
- 2 - Tabelle di analisi
- 3 - Condizioni igienico-edilizie centro storico e frazioni
- 4 - Destinazioni d'uso-centro storico e frazioni
- 5 - Opere d urbanizzazione primarie e secondarie esistenti
- 6 - Uso del suolo urbano
- 7 - Uso del suolo extraurbano e carta dei vincoli
- 8- Inquadramento territoriale.

PROGETTO PRELIMINARE DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE:

- 1a - Norme di attuazione
- 1b - Schede di normativa
- 2- Azzonamento aree urbane 1:1500
- 3- Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto
classi di idoneità urbanistica 1:5000
- 4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale
e documentario 1:750

Allegati:

- A1 Relazione generale ed analisi geologica del territorio
- A2 Carta geolitologica 1:5000
- A3 Carta del dissesto idrogeologico 1:5000
- A4 Carta di sintesi 1:5000

PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE:

- 1a - Norme di attuazione
- 1b - Schede di normativa
- 2 - Azzonamento aree urbane 1:1500
- 3 - Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto
classi di idoneità urbanistica 1:5000
- 4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale
e documentario 1:750
- 5 - Specificazioni planivolumetriche ed urbanizzative di dettaglio dell'area
di completamento sulla strada provinciale e contraddistinta nella Tav.2
1:500

Allegati:

- A1 Relazione e controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate
Relazione geologico tecnica relativa alle aree interessate da nuovi in-
sedimenti Scheda quantitativa dei dati urbani
- A2 Grafico delle osservazioni 1:1500
- A3 Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali
dei comuni contermini 1:25000

VARIANTE N. 1 AL P.R.G.C. VIGENTE:

DELIBERA PROGRAMMATICA:

- Relazione della Delibera Programmatica

PROGETTO PRELIMINARE:

- 1 Norme di Attuazione

- 2 Schede di Normativa
 - 3 Azzonamento aree urbane 1:1500
 - 4 Azzonamento aree extraurbane 1:5000
 - 5 Sviluppo di P.R.G.C. delle aree di carattere ambientale e documentari 1:750
 - 6 Carta delle aree interessate dalla Variante n.1 - 1:1500
- ALLEGATI: A1 - Relazione
A2 - Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e secondarie
Previsioni urbanizzazioni primarie 1:1500
A3 - Planimetria P.R.G. vigente.

PROGETTO DEFINITIVO:

- 1a - Norme di Attuazione
- 1b - Schede geologico-tecnico delle aree interessate da nuovi insediamenti
- 2 - Schede di Normativa
- 3 - Azzonamento aree urbane 1:1500
- 4 - Azzonamento aree extraurbane 1:5000
- 5 - Sviluppo di P.R.G. delle aree di carattere ambientale e documentario 1:750
- 6 - Carta delle aree interessate dalla variante n.1 - 1:1500

ALLEGATI:

- A1- Relazione finale
 - Controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate
 - Scheda quantitativa dei dati di Piano
 - Relazione geologica tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti
- A2 - Grafico delle osservazioni
- A3 - Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei comuni contermini.

VARIANTE n. 3 al P.R.G.C. vigente:

- 1a - Norme di Attuazione
- 1b - Schede geologico-tecnico delle aree interessate da nuovi insediamenti
- 2- Schede di Normativa
- Tav. 3 - Azzonamento Aree Urbane 1: 1.500
- Tav. 4 - Azzonamento Aree Extraurbane 1: 5.000
- Tav. 5 - Sviluppo di P.R.G.C. delle aree di carattere ambientale e documentario 1:

750

ALLEGATI:

- A1 - Relazione
 - Controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate
 - Scheda Quantitativa dei Dati di Piano. Indagine geologico-tecnica
 - Relazione illustrativa e cartografia Tecnica.
- A2 - Individuazione delle parti oggetto di variante 1:1.500
- A3 - Individuazione delle parti oggetto di variante 1:750
- A4 - Grafico delle osservazioni

VARIANTE n. 4 al P.R.G.C. vigente:

- 1a - Norme di Attuazione
- 2- Schede di Normativa
- Tav. 3 - Azzonamento Aree Urbane 1: 1.500
- Tav. 4 - Azzonamento Aree Extraurbane 1: 5.000

ALLEGATI:

- A1- Relazione
 - Controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate

Scheda Quantitativa dei Dati di Piano

Indagine geologico-tecnica. Relazione illustrativa e Cartografia Tecnica.

A2 - Azzonamento delle aree urbane - Individuazione delle parti oggetto di variante 1:1.500

A3 - Azzonamento aree extraurbane - Individuazione delle parti oggetto di variante 1:5.000

A4 - Grafico delle osservazioni.

ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G. ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITA'

Ai sensi della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni, della legge 28/1/1977 n° 10 e della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni, gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo, i processi insediativi su tutto il territorio del Comune di BRIONA sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria a che agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/52 n° 1902 e successive modificazioni e della L.R. n° 56 del 5/12/1977.

Le presenti norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all' approvazione di un nuovo P.R.G.

In attesa del primo Piano Territoriale Comprensoriale, le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale di cinque anni.

ART. 3 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e l' esecuzione delle opere è subordinata a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco.

CAPO II - INDICI URBANISTICI EDILIZI

ART. 4 - INDICI URBANISTICI

1. St = Superficie territoriale

Un' area a destinazione omogenea di zona comprensiva delle aree per l' urbanizzazione primaria e di quelle per l' urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle Tavole di Piano, che fosse necessario reperire nel corso dell' attuazione.

2. Sf = Superficie fondiaria

Un' area a destinazione omogenea che risulta dalla St. deducendo le zone per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensiva di quelle aree per l' urbanizzazione primaria non indicate dalle tavole di Piano ma previste parametricamente dalle norme.

3. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle opere definite dall' Art. 51 punto 1) della L.R. n. 56:

a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all' insediamento;

b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l' accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;

c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;

d) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;

e) sistema di distribuzione dell' energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;

f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;

g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera - b);

4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle opere definite dall' Art. 51 punto 2), della L.R. n. 56:

a) asili nido e scuole materne;

b) scuole d' obbligo ed attrezzature relative;

c) scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;

d) edifici per il culto;

e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

5. S3 = Superficie per opere di urbanizzazione indotta

Comprende le aree destinate alle opere definite dall' art. 51, punto 3), della L.R. n°

56:

a) parcheggi in superficie, in sopralzo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;

b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale;

c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali od artigianali;

d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;

e) impianto di smaltimento dei rifiuti solidi;

f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;

g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

6. Ut = Indice di utilizzazione territoriale

La massima superficie lorda S1 (vedi titolo I, Art. 5), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S.t.

7. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

La massima superficie lorda S1, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S.f.

8. Dt = Densità territoriale

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S.t.

9. Df = Densità fondiaria

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S.f.

10. = Applicazione degli indici urbanistici

La densità territoriale e l' indice di utilizzazione territoriale si applica in caso di intervento con Piano Esecutivo.

La densità fondiaria e l' indice di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all' intervento preventivo.

Quando è prescritto sia la densità che l' indice di utilizzazione, va sempre applicato quello che risulta più restrittivo.

11. = Capacità insediativa residenziale teorica

Si definisce capacità insediativa teorica la quantità di popolazione teorica insediabile nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art.20 della L.R. n.56/77, per ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

a) per gli interventi ad esclusiva destinazione residenziale:

mc. 75/ab. o 25 mq./ab;

b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali:

mc. 90/ab. o 30 mq./ab.

ART. 5 - INDICI EDILIZI

1.S1 = Superficie lorda

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale ecc.);

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche ed altresì al netto di:

1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici, ove esistano, destinate ad autorimesse, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:

1.1 nella tipologia edilizia plurifamiliare: 20 mq. ogni unità alloggio;

1.2 nella tipologia edilizia uni-bifamiliare o a schiera: 25 mc. per destinazioni accessorie, per unità alloggio;

2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi e all'allevamento, oltrechè delle superfici di cui al precedente p.to 1 ove ricorra il caso;

3. per costruzioni a destinazione produttiva (artigianale, industriale, commerciale) al netto di tutte le superfici di manufatti non soggette a concessione.

2.Sc = Superficie coperta.

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i corpi a sbalzo che siano computabili come volume e corpi porticati con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda quando inferiori a ml. 1,50.

3.Rc = Rapporto di copertura = Sc/Sf

La percentuale della superficie coperta rispetto la superficie fondiaria.

4.H = Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

a) media della strada e del terreno;

b) dei piani di calpestio del piano terreno;

e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio sopra i piani abitabili per gli edifici con copertura piana od inclinata fino al 45%; o la quota della linea di colmo più alta per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 45%.

Le altezze massime degli edifici computate come sopra, non possono superare i limiti fissati dal P.R.G. per ciascuna area, ad eccezione dei volumi tecnici (torretta, ascensore, vano scala, serbatoi d'acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci, elettrodotti e simili) purchè contenuti in limiti strettamente tecnici.

5. V = Volume del fabbricato

E' la somma del prodotto delle superfici lorde dei singoli piani fuori terra per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile.

Viene computato l'eventuale sottotetto con caratteristiche di abitabilità il cui volume è dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza media.

Il volume della porzione di edificio al di sotto del primo piano abitabile è conteggiato come prodotto della superficie lorda per la quota di spiccato dell'edificio, quando sotto stanno spazi comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili il computo del volume va eseguito per singoli piani; sono escluse dal conteggio i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche.

ART. 6 - DISTANZE ED ALTEZZE

1) Distanze tra i fabbricati

Vengono misurate ortogonalmente dal punto più vicino all'edificio, compreso ogni volume ed ogni corpo sporgente che possa consentire la permanenza anche temporanea di persone, quali balconi, porticati, logge, cornicioni (se aggettanti più di metri lineari 1,50 dalla parete) e bow-window.

Le distanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 del D.I. 2/4/1968 ed in particolare:

a) aree di cui all'art. 24 della L.R. n° 56 per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico od ambientale.

Per gli ampliamenti concessi nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario valgono le distanze stabilite dalle Norme del Codice Civile.

b) Edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle aree di espansione è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all' altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all' altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, specificamente motivate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati od esecutivi con previsioni planivolumetriche o compresi in aree in cui il P.R.G.C. indica specificazioni planivolumetriche di dettaglio.

In caso di pareti cieche ai confini del lotto oggetto di intervento edilizio che abbiano una larghezza di fronte superiore a 7 metri lineari od un' altezza superiore a mt. 5 è obbligatorio l' accostamento del nuovo edificio.

E' comunque obbligatorio l' accostamento in caso di presenza di edifici in linea ed a schiera che presentino pareti cieche.

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del piano, il Comune può procedere con proprie deliberazioni alla delimitazione di comparti costituenti unità d' intervento per l' edificazione a confine soprattutto quando il rispetto delle distanze del presente articolo rendesse alcuni lotti inedificabili o sottoutilizzati.

In deroga alle distanze minime tra edifici in funzione dell' altezza degli stessi e della distanza da e tra pareti finestrate, qualora esistano colle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., che non consentono il rispetto di tali distanze, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di mt. 8,00 tra le pareti finestrate.

2) Distanze dai confini

Le distanze dai confini misurate come al punto precedente sono quelle in ml. 5,00, salvo distanze diverse indicate da prescrizioni planimetriche di ampliamenti o nuovi edifici comunque non inferiore a ml. 1,50.

Tale distanza é riducibile qualora si stipuli con il Comune un atto di vincolo fra i confinanti che mantenga inalterata la distanza tra i fabbricati, nel rispetto del punto precedente del presente articolo, con un minimo di mt.10. E' comunque ammessa la costruzione a confine quando siano rispettate le seguenti condizioni:

- vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario da attuarsi anche in tempi diversi;
- lungo i frontespizi di costruzione a confine preesistenti limitatamente ad una lunghezza di mt. 10,00.

Nelle aree di cui all' Art. 24 della L.R. n° 56/77, la distanza minima dai confini è quella in atto per le operazioni di risanamento conservativo; in assenza di volumi edificati preesistenti e per le eventuali nuove costruzioni, la distanza minima dai confini é quella sopraindicata con le eccezioni descritte; per gli ampliamenti consentiti valgono le distanze stabilite dalle Norme del Codice Civile.

Tutti gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente purché limitati agli interventi di cui all'art.33 comma 8, L.R. n.56/77 e all'art.9 Legge 28-01-77 n.10.

Sono fatte salve le eccezioni ammesse all'art.31 delle presenti Norme e quelle contenute nelle aree con specificazioni planivolumetriche di dettaglio delle aree residenziali di completamento o di nuovo impianto.

3) Distanze dalle strade

Le distanze dalle strade vengono misurate dai "cigli stradali" secondo i disposti dal D.M. 1/4/68 n° 1404 e l' Art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutti gli interventi edificatori ai lati della viabilità esistente e di progetto dovranno comunque ed in ogni caso rispettare le distanze dai cigli stradali stabiliti dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147, nonché alle limitazioni di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404.

Nell'apertura di nuovi accessi carrai e nella ristrutturazione e rifacimento di quelli esistenti dovrà essere garantita una distanza minima di mt.1,50, salvo diversa prescrizione della Commissione Edilizia in relazione a problemi di tipo viabilistico.

4) Ciglio stradale

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolare che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali delle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

ART. 7 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE

1) Area edificabile

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall' area totale del lotto:

a) le porzioni che, per vincolo di legge dello strumento urbanistico sono sottratte all' uso edilizio privato in quanto destinate ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;

b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s' intendono mantenere;

c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;

d) gli spazi pubblici finitimi esistenti:

si possono anche considerare aggregate all' area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo per i lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all' estensione dei lotti che vi hanno accesso.

2) Edificio o fabbricato residenziale

S' intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggiorparte (e cioè per più della metà della sua cubatura) ad uso d' abitazione.

3) Fabbricato accessorio

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od al servizio di un fabbricato "principale esistente".

4) Fascia di protezione stradale

E' l' area latistante ad una strada, su cui, a norma del D.L. 1/4/68 n° 1404 non è consentita l' edificazione.

Vi sono però ammesse le opere al servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno d' altezza limitata, nonché:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;

- le cabine di distribuzione elettrica.

5) Fronte di un edificio

Si considera "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione normale alla linea di congiunzione fra i due punti estremi, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall' andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza in metri fra i due estremi dell' edificio che sono visibili da parte dell' osservatore.

6) Lavori iniziati

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

7) Lavori ultimati

I lavori si intendono ultimati con il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda per l' autorizzazione di abitabilità o di usabilità.

8) Piani fuori terra

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra.

Si conta sul prospetto più alto dell' edificio.

9) Stanza o vano utile

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed a un' ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq. 8) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza di mt. 2,70 dal pavimento.

10) Superficie abitabile

E' la superficie totale delle stanze, (vani utili) e cioè delle camere da letto, delle camere da pranzo, da studio e da soggiorno, delle soffitte abitabili, delle camere dei domestici, delle cucine e degli altri spazi destinati all' abitazione (esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio).

11) Vani accessori

Accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinate ai servizi, ai disimpegni, ecc.; nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

12) Vano

Si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura), legno, vetro, ecc.; anche se qualcuna non raggiunga il soffitto.

13) Vincolo

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposto da una legge.

14) Piano abitabile

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell' edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

15) Parete finestrata

Si intende il lato dell' edificio in cui prospettano locali di abitazione, aperture finestrate, da cui è possibile l' affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi.

16) Edifici esistenti costituenti volume

Si intendono quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con strutture e tamponamenti, vincolate al suolo tramite fondazioni.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo
- c) Intervento diretto.

ART. 9 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell' art. 13 della legge 28/1/1977 n° 10 ed in conformità alle prescrizioni degli articoli 33-34-35-36 e 37 della L.R. n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione ed il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall' art. 34 della L.R. n.56.

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 concessione agli effetti dell' art. 13, comma 6, della legge 28/1/77 n° 10.

La concessione relativa agli interventi non subordinati all' approvazione del P.P.A., semprechè non in contrasto con le prescrizioni di Piano Regolatore Generale, sono quelli descritti agli artt. 33 e 91/quinques della L.R. n° 56/77 e dall' art. 9 della legge 28/1/77 n° 10.

L' obbligatorietà della redazione del P.P.A. è stabilita dalla Regione Piemonte, secondo i criteri descritti all' art. 36 della L.R. n° 56/77 in caso di non obbligatorietà la sua redazione ha carattere facoltativo.

ART. 10 - STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall' art. 32 della L.R. n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

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 e gli artt.36, 39, 40 della L.R. n.56;

b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della 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 all'art.28 della Legge 5-8-1978 n.457 nei casi stabiliti al comma 5 della stessa;

e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art.47 della L.R. n.56.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

a) i Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatori o di libera iniziativa di cui agli artt.43, 44, 45, della L.R. n.56;

b) i Piani di Recupero di cui agli artt.28, 30 della Legge 5-8-1973 n.457.

In sostituzione della previsione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata indicati dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i., il P.R.G.C. individua la costituzione di Ambiti Urbanizzativi Omogenei direttamente sugli elaborati di Piano in applicazione della seconda parte del 4° comma dell'Art.13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tutte le determinazioni in merito al tipo di strumento urbanistico esecutivo possono comunque essere modificate con apposita Deliberazione Consiliare.

ART. 11 - INTERVENTO DIRETTO

Ogni intervento diretto é subordinato al rilascio di specifica concessione od autorizzazione.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non é subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove il rilascio della concessione é subordinato all' approvazione degli strumenti esecutivi, l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.

E' subordinata a concessione da parte del Sindaco ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (Art.1 Legge 28.01.77 n°10).

Sono soggetti a concessione i seguenti interventi:

modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ristrutturazione, nuove costruzioni anche parziali, mutamenti della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modifica delle strutture edilizie salvo quelle relative ad una unità immobiliare non superiore a 700 mc., sempre che autorizzate dalle norme di attuazione del P.R.G. relative a ciascuna area; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni; scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno; cave; camping; sistemazioni a verde; apertura e modifica di accessi stradali.

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

Costituiscono intervento diretto anche le autorizzazioni di cui all'Art.56 della L.R. n.56/77.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria all'interno delle aree ed edifici soggetti a vincolo previsti dalla Legge 01.06.1938 n°1089 e 29-6-1938 n°1437, non é applicabile il disposto del 2° comma dell'art.48 della Legge 5-8-78 n°457 (riguardante l'esecutività delle istanze di autorizzazione dopo 90 giorni di silenzio da parte del Sindaco), ai sensi del successivo 4° comma.

CAPO II - MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

ART. 11 bis. AMBITO URBANIZZATIVO OMOGENEO

L'Ambito Urbanizzativo Omogeneo viene promosso dal Comune con le seguenti procedure e modalità:

- consultazione nominale di tutte le proprietà delle aree comprese nella delimitazione indicata graficamente nella Tavola dell'Azzonamento Urbano del P.R.G.C., al fine di accertare le volontà/disponibilità di attuazione, attraverso sottoscrizione entro 30 giorni dal ricevimento di Atto Unilaterale di Impegno, delle previsioni insediative sulla base di un preventivo Documento Programmatico sulle capacità operative e finanziarie del Comune per l'attivazione degli Ambiti ed in concerto e coerenza con il Programma triennale delle opere pubbliche ai sensi dell'Art. 14 della legge n. 109/94 e s.m.i.;

- il Documento Programmatico, oltre alla quantificazione delle risorse finanziarie che il Comune intende mettere in campo per coprire le quote di costi urbanizzativi scoperte dai proprietari non aderenti, individua altresì il criterio di formazione della graduatoria di priorità degli Ambiti sulla base delle quote di proprietari aderenti e della identificazione di unità minime ed unitarie di intervento;

- sulla base delle volontà/disponibilità di intervento dichiarate dalle proprietà, il Comune sceglie gli Ambiti da attivare ed i relativi tempi;

- sugli Ambiti prescelti vengono predisposti a cura del Comune i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione, sulla base dei tracciati viari indicati dal P.R.G.C., ai sensi dell'Art. 16 della legge n. 109/94 e s.m.i.;

- nell'ambito della apposita Deliberazione Consiliare relativa agli oneri di urbanizzazione, viene predisposta una Scheda Tecnica di gestione dei contributi di cui agli Artt. 3 e 5 della legge n. 10/77, finalizzata alla determinazione analitica dei suddetti contributi in ragione della superficie fondiaria di competenza del singolo intervento, delle volumetrie previste dal P.R.G.C. e di quelle progettate;

- l'insieme delle determinazioni di cui ai punti precedenti viene approvato dal Consiglio Comunale.

E' comunque facoltà anche di una parte delle proprietà comprese nella delimitazione di un Ambito, promuoverne l'attivazione al fine di ottenere Concessioni Edilizie relative alle previsioni di Piano.

Il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi compresi negli Ambiti Urbanizzativi Omogenei di iniziativa pubblica o privata, avviene con le modalità previste dal 5° comma dell'Art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Gli aventi titolo delle aree non comprese negli Ambiti attivati dal Comune, a seguito della procedura descritta nel 1° comma del presente articolo, e comunque anche in assenza di tale procedura su iniziativa comunale, possono in ogni caso ottenere il rilascio di Concessioni Edilizie assumendo per intero gli oneri urbanizzativi conseguenti definiti analiticamente dall'Ufficio Tecnico comunale; in tal caso il Comune ha l'obbligo di esperire le procedure amministrative finalizzate all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della rete viaria qualora esterne alle aree del proponente.

Le previsioni dei tracciati viari indicati nelle tavole di Piano hanno valore prescrittivo fino alla approvazione di P.E.C.O., presentati e sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree comprese nella stessa delimitazione dell'Ambito, o di P.P. attivati dal Comune; la formazione ed approvazione di detti strumenti urbanistici esecutivi possono modificare, integrare e sostituire dette previsioni compatibilmente ed in coerenza con l'assetto e le prescrizioni delle aree limitrofe date dal P.R.G.C.

Le diverse previsioni dell'assetto urbanizzativo contenuto nei P.E.C.O. o in P.P. approvati non costituiscono Variante al P.R.G.C. vigente.

ART. 12 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)

In contenuto del P.P.E. è fissato dall' art. 38 della L.R. n° 56/77. Gli elaborati sono quelli previsti dall' art. 39 della L.R. n° 56/77. Le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P.E. sono indicate all' art. 40 della L.R. n° 56.

ART. 13 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Piano è formato ai sensi dell' art. 27 della legge 22/10/1971 n° 865, o a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio ex art. 44 L.R. n.56/77 ed ha per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.

Gli elaborati ed il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia, sono indicati rispettivamente agli articoli 39 e 40 della L.R. n° 56.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di prescrivere lo strumento urbanistico esecutivo ritenuto più idoneo ai fini dell'attuazione dell'intervento previsto (P.I.P. o P.E.C.O.).

ART. 14 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della legge 18/4/1962 n° 167 e 22/10/71 n° 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto del dimensionamento fissato dall' art. 2 della legge 28/1/77 n° 10.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione del piano si applicano le norme di cui agli articoli 38 e 40 della L.R. n° 56 riportati nelle presenti Norme all'art.12 .

Le Norme specifiche di gestione ed attuazione sono indicate nelle Leggi n.167/62 - 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, e da tutte le altre Leggi che regolano la materia dell'Edilizia pubblica.

In particolare l'art.35 della Legge 865/71 fissa le norme generali nell'uso delle aree espropriate dall'Amministrazione Comunale o da Consorzi di Comuni e le caratteristiche delle convenzioni da stipulare con soggetti attuatori.

ART. 15 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani di Recupero sono regolati dagli articoli 27 e 28 della Legge 5/8/78 n° 457, dall' art. 41 bis della L.R. 56/77 e sono delimitati all' interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G., alla cui formazione ed approvazione sono subordinati gli interventi diretti con concessione ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d' uso residenziali.

ART. 16 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE

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

Il Piano Regolatore ha facoltà di promuovere un Piano Tecnico Esecutivo di riassetto idrogeologico.

Il Comune d' intesa con il Genio Civile, l' Amministrazione Provinciale e Regionale, forma a tal fine un piano d' insieme contenente i progetti di massima delle varie opere e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di un' ordinata attuazione.

Il piano tecnico di riassetto idrogeologico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, é approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle amministrazioni statali.

ART. 17 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI E DI LIBERA INIZIATIVA

La formazione ed il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dall' art. 44/43 e 45 della L.R. n. 56/77.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all' art. 39 della legge 56/77 relativi ai P.P.E.

ART. 18 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli articoli 27 e 28 della legge 5/8/78 n° 457 e dall' art. 43 della L.R. n° 56/77.

In particolare i Piani di Recupero d' iniziativa privata ai sensi dell' art. 30 della legge n° 457 possono essere presentati dai proprietari d' immobili e di aree comprese nelle zone di recupero (di cui all' art. 27 della stessa), che rappresentano in base all' imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati.

ART. 19 - CONVENZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui agli articoli 12, 15, 17, 18 delle presenti N. di.A. è stabilito dall' art. 45 della L.R. n° 5/77.

CAPO III - INTERVENTO DIRETTO

ART. 20 - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone dove l'intervento diretto é subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio della concessione é subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'Art.35 della Legge 22-10-1971 n.85 per i Piani di Edilizia Economica e Popolare e delle convenzioni di cui all'Art.45 della L.R. n.56/77 per tutti gli altri Piani Esecutivi.

Presupposti per il rilascio della concessione sono:

1) l'inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dal P.P.A. salvo che si tratti degli interventi di cui all'Art.33 comma 8 ed Art. 91/quinques, della L.R. n.56/77 e dell'Art.9 della Legge 28-1-1977 n.10 (in caso di obbligatorietà della sua redazione);

2) l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio della concessione é subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso, salvo le eccezioni ammesse;

3) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;

4) stipula della convenzione di cui agli Artt.7-8 della Legge 28-1-77 n.10 fra Comune e proprietà limitatamente agli interventi diretti di cui al 5° comma, Art.27 legge n.457/78.

Inoltre la concessione é subordinata mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, dall'impegno da parte del concessionario:

a) corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge e secondo le modalità stabilite al successivo Art.26 delle presenti Norme;

b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle Norme ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici previsti dal P.R.G. e dall'eventuale Piano Urbanistico Esecutivo;

c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato.

La concessione é gratuita nei casi previsti dall'Art.9 della Legge 28-1-1977 n.10.

La concessione é attribuita dal Sindaco al proprietario superficiario usuraio dell'immobile o aventi titolo con le modalità, le procedure e gli effetti di cui agli Artt.31-32 della Legge 17-08-1942 n.1150.

Per gli immobili appartenenti allo stato la concessione é attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'Amministrazione.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La convenzione o atto d'obbligo é trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio della concessione, salvo intervento sostitutivo del Comune.

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni, i relativi atti e le varie sanzioni amministrative relative alle inosservanze di legge e delle presenti Norme si attuano i disposti presenti nell'intero titolo VII, della L.R. n.56/77.

Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le Norme contenute all'Art. 4 della Legge 28-1-1977 n.10 ed agli Artt. 49-50 della L.R. n.56/77.

ART. 21 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Gli indici d'utilizzazione fondiaria (Uf) e le densità fondiarie (Df) indicati per ciascuna area indicata dal P.R.G., devono essere utilizzati al massimo della potenzialità edificatorie quando l'intervento diretto è subordinato a strumento urbanistico esecutivo, con esclusione di tutte le opere pubbliche, con una possibile differenza da quelli prescritti di una quota pari a 25% in diminuzione e comunque mai in aumento.

Le aree utilizzate per il calcolo dei volumi e superfici secondo gli indici di progetto, non possono essere utilizzate nuovamente per successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o d'uso, nonchè fra aree non contermini, ad eccezione delle aree destinate ad attività agricola.

Le quantità delle superfici e volumi delle singole destinazioni d'uso riportate nelle Schede di Normativa possono oscillare del 20 % a favore dell'una o dell'altra destinazione d'uso pur rimanendo inalterato il totale dell'insieme delle destinazioni d'uso.

ART. 22 - FRAZIONAMENTI

I frazionamenti di aree su cui esistono edifici od aree libere da edifici devono rispettare tutti gli indici e prescrizioni di Piano per gli edifici conservati; le porzioni risultanti dal frazionamento devono comunque essere utilizzabili a scopo edilizio in relazione alle prescrizioni della presente normativa.

Le richieste di concessione successive alla data di adozione del P.R.G., qualora riguardanti aree risultanti da frazionamento devono dimostrare il rispetto delle prescrizioni del presente articolo, anche nei confronti di edifici esistenti; in caso di esito negativo della dimostrazione, la concessione può essere rilasciata all'esibizione di un frazionamento approvato dall'U.T.E. che comprovi il rispetto delle Norme e degli indici.

ART. 23 - CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28/1/77 n° 10 in sede di rilascio della concessione deve adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione e contenere gli elementi di cui all'art. 49 della L.R. n° 56/77.

ART. 24 - AUTORIZZAZIONE ALL' ABITABILITA' ED ALL' USABILITA'

Le procedure e le modalità per l'abitabilità ed usabilità di tutti gli edifici è normato dal D.P.R. 22.04.1994 n. 425 e da altri provvedimenti legislativi ad esso collegato o richiamato.

CAPO IV - URBANIZZAZIONI

ART. 25 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, sono quelle indicate all'art.4, commi 3-4-5 delle presenti Norme.

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

ART. 26 - CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

Il corrispettivo delle concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento con uno strumento urbanistico esecutivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata ai sensi degli articoli 5-6-9- e 10 della legge 28/4/77 n° 10.

Per quanto riguarda le opere d'urbanizzazione primaria, il Comune ha la facoltà di farle eseguire direttamente dal concessionario.

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, il Comune procede direttamente ad acquisire le aree ed a costruire le opere pubbliche relative, i concessionari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi ed alle superfici edificabili ed alle destinazioni di zona.

L'impegno dei concessionari può anche essere diretto dal Comune al potenziamento o rinnovo a sostituzione delle opere esistenti anziché la loro esecuzione ex novo.

La determinazione del corrispettivo relativo alle opere di urbanizzazione per gli interventi previsti dai Piani Esecutivi, è operata preliminarmente per essere definita soltanto all'atto del rilascio della concessione sulla base dei valori vigenti.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione va sempre riferito al volume di progetto fuori ed entro terra.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con Delibera del Consiglio Comunale sulla base della Deliberazione Regionale n.179/CR-4710 del 26-5-1977; le quote vengono aggiornate di norma ogni anno sulla base degli incrementi dei costi

edilizi stabiliti dall'Istat ed eventualmente, in caso di elevato incremento dei costi, ogni 6 mesi.

Il contributo viene commisurato sulla base delle quote vigenti alla data di rilascio della concessione e del pagamento della prima quota.

Il pagamento del corrispettivo della concessione deve avvenire versando:

- gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio della concessione, salvo le modalità previste dal presente Articolo e salvo le modalità transitorie definite dall'Art.47 della Legge 5-8-78 n.457;

- la quota commisurata al costo di costruzione.

Le modalità, le garanzie, i tempi del versamento di entrambi i contributi sono definite dalle specifiche Delibere di Consiglio Comunale.

CAPO V - NORME GENERALI

ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO: DEFINIZIONE, OBIETTIVI, MODALITA' OPERATIVE

Il P.R.G. classifica le aree e gli immobili sulla base del tipo di intervento ammesso all'interno della divisione del territorio comunale in aree di intervento.

Gli interventi edilizi a mezzo di concessione od autorizzazione o di strumenti urbanistici esecutivi, dovranno risultare compatibili con il tipo di intervento definito con la classificazione.

Le categorie di intervento si riferiscono all'edificio nel suo complesso o per le parti planivolumetriche indicate in cartografia di progetto.

I tipi di intervento sono:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di completamento.

Sono sottocategorie della ristrutturazione edilizia:

- a) la ristrutturazione senza vincolo;
- b) la ristrutturazione con vincolo;
- c) la demolizione con ricostruzione;
- d) la demolizione senza ricostruzione.

Dette categorie di intervento si applicano su tutti gli edifici nel territorio comunale.

Agli edifici compresi nelle aree di cui all'Art.24 della L.R. n.56/77 sono assegnate categorie di intervento specifiche segnalate nelle tavole di sviluppo del P.R.G.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Riguarda tutti gli edifici compresi nel territorio comunale.

Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Modalità operative:

- riparazione di murature esterne ed interne, coperture, intonaci e serramenti senza modifiche di forma, dimensione e colore;

- riparazione anche con sostituzione parziale di impianti ed apparecchi igienico-sanitari e di cucina, di impianti di riscaldamento ed elettrico;

- riparazione o rifacimento di pavimenti interni.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Riguarda tutti gli edifici compresi nel territorio comunale.

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

Modalità operative:

- rifacimento intonaci rivestimenti e tinteggiature esterne;

- sostituzione e/o rifacimento totale o parziale del manto di copertura;

- sostituzione e rifacimento di infissi esterni;

- rifacimento o riparazioni di pavimentazioni esterne;
- rifacimento e/o adeguamento di impianto elettrico;
- rifacimento e/o adeguamento impianto riscaldamento;
- rifacimento e/o adeguamento impianto idrico-sanitario;
- rifacimento, sostituzione e consolidamento di strutture portanti orizzontali e verticali;
- consolidamento e/o rifacimento delle murature di tamponamento esterno;
- integrazione, sostituzione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, installazione;
- consolidamento, rifacimento, riparazioni di vani scala;
- coibentazione di strutture orizzontali e verticali;
- formazione di intercapedini e vespai.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

Si attua con opere di:

- demolizione delle successive aggiunte deturpanti di carattere superfetativo non facenti parte dell'originale complesso o che comunque impediscono una corretta lettura filologica dell'impianto strutturale, tecnologico ed architettonico;
- sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;
- ricostruzione di strutture originarie;
- recupero distributivo e funzionale di spazi collettivi compromessi o dismessi (portici, cortili, loggiati, ballatoi, ecc.);
- cauto risanamento interno per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni e per adeguare le dimensioni dei locali esistenti alle vigenti norme in materia compatibilmente con il rispetto dei caratteri edilizi ed architettonici dell'edificio e senza modifica delle altezze interne ed esterne.

Modalità operative:

(oltre a quelle già definite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria):

- consolidamento anche con ricostruzione, di strutture portanti orizzontali senza modifiche di posizione;
- ripristino della copertura originaria;
- ripristino delle murature di tamponamento esterno;
- ripristino vani scala;
- ripristino elementi distributivi orizzontali (ballatoi, ecc.);
- formazioni di intercapedini e vespai;
- ripristino della struttura tipologica delle abitazioni anche con interventi di demolizione di divisori interni o di aperture interne ed esterne con ricostruzione degli elementi originari;
- mutamento delle destinazioni d'uso quando compatibile con la struttura originaria e comunque secondo le indicazioni di normativa;
- variazione delle caratteristiche qualitative delle abitazioni in relazione a quanto previsto dal D.M. 10-5-1977;
- eliminazione di corpi aggiunti di qualsiasi tipo, natura e consistenza con carattere di superfetazione.

Gli interventi di sostituzione degli elementi accessori devono essere attuati con altri elementi che abbiano analogia nel materiale, forma, caratteri decorativi.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

a) Ristrutturazione senza vincolo.

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

Tali interventi, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti.

Si attua con opere di:

- ridefinizione dei caratteri distributivi e tipologici dell'edificio adeguati alle nuove funzioni ed esigenze;
- ridefinizione dei caratteri architettonici complessivi dell'edificio in modo anche diverso in parte od in tutto di quelli preesistenti.

Modalità operative:

(oltre a quelle già definite per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria):

- modifiche degli orizzontamenti per adeguamento all'altezza minima di mt. 2,70 e per riorganizzazione tipologica e funzionale;
- riorganizzazione corpi scala;
- rifacimento e riorganizzazione elementi distributivi orizzontali;
- formazione nuove aperture interne ed esterne con posa in opera di serramenti;
- riorganizzazione funzionale dell'alloggio con demolizione e ricostruzione tramezze interne ed esterne;
- mutamento delle destinazioni d'uso (comunque compatibili con le indicazioni di normativa);
- variazione delle caratteristiche qualitative delle abitazioni in relazione a quanto previsto dal D.M. 10-5-1977.

b) Ristrutturazione con vincolo.

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando i caratteri architettonici e formali significativi di un periodo storico e la concessione tipologica generale (facciate, porticati, androni portali, loggiati, blocchi scala, percorsi collettivi interni ed esterni).

Tali interventi comprendono il ripristino e la soluzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si attua con opere di:

- demolizione delle successive aggiunte deturpanti di carattere superfetativo non facenti parte dell'impianto originale in contrasto con la concezione unitaria dell'edificio;
- ridefinizione dei caratteri distributivi e tipologici dell'edificio adeguati alle nuove funzioni ed esigenze nel piano rispetto dei caratteri ambientali e della struttura morfologica e planivolumetrica dell'impianto.

Modalità operative

(oltre a quelle già definite per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria):

- modifiche degli orizzontamenti per adeguamento all'altezza minima di mt. 2,70 e per riorganizzazione tipologica e formale;
- riorganizzazione corpi scala;
- riorganizzazione elementi distributivi orizzontali;
- formazione nuove aperture interne ed esterne con posa in opera di serramenti compatibilmente con i caratteri compositivi e formali dell'edificio;
- riorganizzazione funzionale dell'alloggio con demolizione e ricostruzione tramezze interne;
- mutamento delle destinazioni d'uso comunque compatibili con le indicazioni di normativa;
- variazione delle caratteristiche qualitative delle abitazioni in relazione a quanto previsto dal D.M. 10-5-1977;
- ripristino dei caratteri tipologici generali distributivi e di assemblaggio fra gli alloggi anche con interventi di demolizione di divisione e di aperture occluse.

c) Demolizione con ricostruzione.

E' finalizzata alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente recuperabili ed al rinnovamento e riqualificazione di porzione di tessuto urbano secondo le indicazioni di piano.

Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri della presente normativa e quelli dei piani esecutivi anche con disposizioni plani-volumetriche diverse dalle precedenti.

d) Demolizione senza ricostruzione.

E' finalizzata al riordino del tessuto alla liberazione di superficie fondiaria occupata, a determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale, a garantire un uso migliore e più corretto dello spazio urbano.

Si attua attraverso la demolizione integrale degli immobili.

COMPLETAMENTO

E' finalizzato a completare il disegno organico ed omogeneo del tessuto urbano od a ripristinare volumi esistenti sanando rotture di cortine edilizie continue od a completare lotti ineditati di tessuti edilizi di recente formazione.

Si attua attraverso la costruzione di nuovi volumi edilizi secondo le modalità e criteri della normativa di Piano.

Per l'utilizzo delle categorie di intervento in sede di P.P.A. si dovranno indicare a livello di singolo edificio le specifiche operazioni edilizie utilizzando quelle indicate come modalità operative in ciascuna categoria.

La sopraelevazione é una sottocategoria del completamento.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Interventi di ristrutturazione urbanistica quelli 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.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica é in ogni caso sottoposto alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata.

All'interno di aree di cui all'Art.24 della L.R. n.56/77 eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica , a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica sono formati ed approvati secondo le procedure di cui al 1°, 2° e 3° comma dell'Art.40 della L.R. n.56/77.

NUOVO IMPIANTO

Interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate.

L'intervento di nuovo impianto é in ogni caso subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

ART. 28 - DESTINAZIONE D' USO

Le destinazioni d' uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicato dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singola concessione e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L' impegno a rispettare le destinazioni d' uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d' obbligo a cui è subordinata la concessione.

Non può essere rilasciata autorizzazione alla usabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d' uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione viene revocata la autorizzazione salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

Non può essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento delle destinazioni d' uso saranno revocate le relative licenze d' esercizio commerciale.

Le modifiche di destinazione d' uso di immobili esistenti da destinare ad attività commerciali, ai sensi dell' Art. 48, 7° comma, della L.R. 56/77, sono soggette a convenzionamento obbligatorio ai sensi dell' Art. 7 della Legge 28/1/77 n° 10.

ART. 29 - DECORO DELL' AMBIENTE URBANO

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

Il Sindaco o la Giunta Comunale tramite atto di indirizzo al Responsabile del Servizio ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l' esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiatura, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di canali di gronda e pluviali, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell' ambiente urbano.

ART. 30 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In tutte le aree urbane (residenziali e produttive) private e pubbliche, il verde deve ricevere particolare cura ed attenzione.

I progetti per le concessioni dovranno dimostrare il rispetto ed il consolidamento delle aree verdi esistenti (compresi gli apparati radicali) e, dove possibile, il loro consolidamento ed espansione.

E' sempre vietato l' abbattimento e l' indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesistico e naturalistico.

Il Sindaco o la Giunta Comunale tramite atto di indirizzo al Responsabile del Servizio ha la facoltà di ordinare gli interventi necessari per l'eliminazione di condizioni d' insalubrità ambientale provocata dalla presenza di alberi d' alto fusto (in particolare sempreverdi) in prossimità di residenze.

In tutti i progetti per concessioni sarà incluso (ove ne esistano le condizioni indispensabili) il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Nelle aree urbane di Piano, dovranno essere poste a dimora all'atto dell'insediamento o di interventi successivi all'insediamento originario, e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria oltre ad altre essenze arbustacee.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti messi a dimora dovranno essere precisati nei progetti presentati per l'autorizzazione o per la concessione.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.

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

- i materiali da utilizzare sono: pareti e serramenti in legno naturale o verniciato, copertura con struttura in legno e manto di copertura di tegole canadesi rosse o lamiera nervata tinteggiata di cotto-rosso;

Per tali fabbricati é richiesta autorizzazione di cui all'Art. 56 della L.R. n.56/77.

I fabbricati di cui al presente articolo possono essere realizzati a confine accostandosi prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti ed eliminando dal fondo ogni altro corpo basso; possono essere altresì realizzati ad una distanza dalle strade di ml 3,00 nelle aree esterne ai centri storici ed a confine delle stesse in questi ultimi. .

In tal caso l'altezza all'estradosso della copertura non dovrà superare mt. 3,00.

ART. 31 - FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse
- laboratori familiari a carattere non produttivo
- depositi e ricovero attrezzi vari
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Tali fabbricati pur concorrendo alla formazione di superficie coperta non costituiscono volume, né superficie lorda alle seguenti condizioni:

- essere al servizio di residenze sprovviste di autorimesse all'interno dello stesso lotto di pertinenza
- non superare il numero di due autorimesse per alloggio
- essere contenute nei limiti dimensionali sotto riportati.

Nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario, i fabbricati di cui al presente articolo non sono consentiti se non previsti in strumenti urbanistici esecutivi. All'interno dello stesso lotto non è consentita la realizzazione e la presenza di autorimesse e laboratori di cui al successivo punto b) che coprano una superficie lorda complessiva superiore a mq 40.

Nelle aree agricole possono essere autorizzati, in unico appezzamento avente una superficie fondiaria non inferiore a 3.000 mq, esclusivamente i depositi e ricoveri per attrezzi vari ed i ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Tali fabbricati dovranno essere al servizio di colture o attività zootecniche in atto o in progetto con l'impegno unilaterale di rimuoverli in caso di cessazione dell'attività.

In tutte le aree la realizzazione dei depositi e ricoveri per attrezzi vari ed i ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile deve avvenire preferibilmente in conformità al progetto tipo allegato alle Norme di Attuazione o con modalità simili e con criteri insediativi ritenuti idonei dalla C.E..

Le prescrizioni da osservare nella realizzazione dei fabbricati di cui al presente articolo sono:

a) Autorimesse:

- la dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere 18 mq. lordi con un'altezza massima di mt.3,00 all'estradosso del colmo in caso di copertura a due falde inclinate di almeno 25°, fatte salve diverse prescrizioni dei VV.FF.; ; il volume interno eccedente la quota netta di ml 2,40 dovrà essere controsoffittata.
- realizzazione in muratura con esclusione prefabbricati di lamiera, quelle già esistenti possono subire interventi di adeguamento alle presenti norme;
- nel caso in cui siano al servizio di edifici esistenti la loro realizzazione dovrà prioritariamente avvenire sotto od addossata all'edificio principale con adeguata copertura di raccordo a quella dell'edificio preesistente;
- eliminare ogni altro corpo basso o volume staccato dal corpo principale;
- se previsti all'interno di interventi diretti di nuova costruzione posti in parte organicamente inserite;
- in caso di strumenti urbanistici esecutivi possono essere previsti in parti interrato o seminterrato dell'edificio principale o staccato da esso se opportunamente ricoperto di manto erboso.

b) Laboratori familiari a carattere non produttivo, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile:

- non superare il numero di uno eliminandone altri eventualmente esistenti;
- essere prioritariamente accostato all'edificio principale o ad altri esistenti a confine;
- non superare la dimensione di 15 mq di superficie lorda;
- i materiali da utilizzare sono: pareti e serramenti in legno naturale o verniciato, copertura con struttura in legno e manto di copertura di tegole canadesi rosse o lamiera nervata tinte di cotto-rosso.

Per tali fabbricati è richiesta autorizzazione di cui all'Art. 56 della L.R. n. 56/77.

I fabbricati di cui al presente articolo possono essere realizzati a confine accostandosi prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti ed eliminando dal fondo ogni altro corpo basso; possono essere altresì realizzati ad una distanza dalle strade di ml 3,00 nelle aree esterne ai centri storici ed a confine delle stesse in questi ultimi.

In tal caso l'altezza all'estradosso della copertura non dovrà superare mt 3,00.

ART. 32 - SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e di quelli industriali potrà avvenire esclusivamente per incenerimento o per sistemazione di discariche controllate.

Ai sensi della L.R. 4-6-1975 n.46 gli impianti saranno realizzati attraverso la costituzione di consorzi intercomunali.

In assenza della possibilità di istituire tali consorzi, lo smaltimento dei rifiuti solidi avverrà solo attraverso discariche controllate.

In ogni caso la realizzazione di dette discariche avverrà nel rispetto del disciplinare allegato alla suddetta L.R. n.46/75.

Il Comune, entro 12 mesi dall'approvazione del Piano, appronta un piano per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti e nel contempo promuove uno studio, anche a livello consortile con i Comuni limitrofi sulla possibilità di una raccolta differenziale dei rifiuti al fine di un recupero di alcuni materiali.

ART. 33 - COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE

L'attività di coltivazione di cave e torbiere nel territorio comunale è regolata dalla L.R. 22/11/78 n° 69 "Coltivazione di cave e torbiere".

Ai fini dell'evidenziazione dei criteri per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 7 di detta legge, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere ad approntare uno studio sull'idoneità estrattiva del territorio.

Detto piano comprenderà:

a) le aree in cui è possibile effettuare estrazioni, il tipo e la quantità estraibile, tenuto conto della modifica del suolo, della economia della zona e di quella regionale;

b) le modalità e le tecniche di estrazione, gli interventi e le condizioni di ripristino dell'area a fine estrazione, tenuto conto delle condizioni idrogeologiche con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate, della salubrità della zona circostante, dell'ambiente, del paesaggio;

c) gli impegni e le garanzie che il richiedente deve assumere relativamente al complesso dell'organizzazione produttiva ed al ripristino della zona al termine dell'estrazione;

d) altri eventuali preminenti interessi generali.

ART. 34 - INQUINAMENTO

La tutela delle acque dall'inquinamento è regolata dalle norme previste dalle seguenti leggi:

Legge 10 maggio 1976 n° 319 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Decreto legge 10 agosto 1976 n° 544 - Proroga del termine di cui agli articoli 15-17 e 18 della legge 10 maggio 1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Legge 8 ottobre 1976 n° 690 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 10 agosto 1976 n° 544 concernente proroga dei termini di cui agli articoli 15-17 e 18 della legge 10 maggio 1976 n° 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici concernente i criteri, le metodologie e le norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettera b) - e) della legge 10 maggio 1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Comunicato dal Ministero dei Lavori Pubblici (Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento).

Criteri per la determinazione della somma di cui all'art. 18 della legge 10 maggio 1976 n° 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1977.

Formule tipo per la determinazione del canone e l'applicazione della tariffa di cui all'art. 16 della legge 10 maggio 1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento e penalità per l'omessa, infedele o ritardata denuncia o per l'omesso e ritardato pagamento.

Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n° 616 Attuazione della delega di cui all' art. 1 della legge 22 luglio 1975 n° 382.

Comunicato del Ministero dei Lavori Pubblici (Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento-Nuovi criteri per la determinazione della somma di cui all'art.18 della Legge 10 maggio 1976, n.319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento).

In particolare ai sensi dell' art. 104 del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n° 616, al Comune sono attribuite le funzioni amministrative concernenti: il controllo dell' inquinamento atmosferico proveniente da impianti termici il controllo, in sede di circolazione dell' inquinamento atmosferico o acustico prodotto da auto e moto-veicoli; la rilevazione, il controllo, la disciplina integrativa e la prevenzione delle emissioni sonore.

Poichè lo stesso decreto attribuisce a Stato , Regioni e Province il controllo e la prevenzione su tutte le rimanenti forme di inquinamento, l' Amministrazione Comunale segnalerà agli organi ed uffici competenti tutti i casi d' inquinamento e di potenziale inquinamento di cui verrà a conoscenza, anche attraverso organismi di partecipazione di base.

Eventuali Leggi Nazionali e Regionali emanate successivamente all'approvazione del P.R.G.C., si intendono automaticamente incluse nelle presenti Norme di Attuazione.

ART. 34 bis - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

Trattasi di aree agricole localizzate in aree contigue alle aree urbane che non possono essere utilizzate a fini edificatori e sono destinate a rimanere allo stato naturale ad uso agricolo.

Nelle aree comprese nel presente articolo é consentita la realizzazione di autorimesse, laboratori familiari a carattere non produttivo, depositi e ricoveri attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Fatta eccezione per le specificazioni sotto riportate, le caratteristiche dimensionali, costruttive e di criteri di realizzazione sono quelli indicati nell'Art.31 delle presenti N. di A.

Le autorimesse realizzabili non potranno superare il numero di uno per alloggio, e la residenza, al cui servizio vengono realizzati detti fabbricati, deve essere adiacente all'area classificata a verde privato vincolato.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - CLASSIFICAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale di Briona viene diviso in classi di idoneità urbanistica in relazione alle caratteristiche geo-ambientali ed ai vincoli di rispetto.

Tali livelli, unitamente alle considerazioni sulle preesistenze urbane e sulle opportunità alla trasformazione, determinano le aree di intervento.

Le classi di idoneità urbanistiche sono:

CN) classe di idoneità nulla in cui di norma non è consentito alcun intervento di trasformazione urbanistica;

CC) classe di idoneità condizionata in cui la trasformazione urbanistica è condizionata dalla realizzazione di interventi di riassetto geo-ambientale;

CP) classe di idoneità parziale in cui la trasformazione urbanistica é limitata da norme di carattere geotecnico e deve essere preceduta da verifiche delle condizioni di sicurezza;

CT) classe di idoneità totale alla trasformazione urbanistica.

Per ciascuna classe sono indicati i tipi di intervento possibili e le condizioni dell' eventuale trasformazione:

l' inserimento di un' area in un determinato livello non esima coloro che ottengono la concessione o che subentrino nella titolarità della medesima, nonchè il direttore dei la-

vori e l' assuntore dei medesimi, dall' obbligo di eseguire verifiche geognostiche o geotecniche diverse o aggiuntive da quelle indicate qualora la situazione locale lo esigesse.

In caso di sovrapposizione di classi di idoneità urbanistica diverse, prevale in ogni caso quella contenente Norme più restrittive.

ART. 35 - CLASSE DI IDONEITA' URBANISTICA NULLA - CN

Fanno parte della classe d' idoneità urbanistica nulla:

CN1) le zone di rispetto idrogeologico indicate in planimetria che non sono edificabili perché ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni od incumbenti o potenziali pericoli, di cui all' art. 13, 3° comma, punto b) della L.R. n° 56/77;

CN2) le aree comprese nelle fasce di rispetto lungo le sponde dei torrenti, dei canali di cui all' art. 29 della L.R. n° 56/77 individuati nell' apposita planimetria di Piano;

CN3) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità extraurbana, agli impianti ed attività nocive o inquinanti dal cimitero e della ferrovia, ai pozzi ad uso idropotabile di cui all' art. 27 della L.R. n° 56/77;

CN4) aree di interesse archeologico.

ART. 36 - CLASSI DI IDONEITA' URBANISTICA CONDIZIONATA - CC -

Fanno parte di questa classe le aree indicate in planimetria mediante apposito simbolo in cui la trasformazione urbanistica é condizionata alla realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, delle necessarie opere di sistemazione idrogeologica.

Dette opere devono essere previste in un piano di riassetto idrogeologico se relative ad aree interessate dagli insediamenti esistenti o di previsione.

L'inclusione nei P.P.A. di eventuali interventi di trasformazione su queste aree é consentita solo a condizione che nel medesimo programma venga prevista la copertura finanziaria per la realizzazione delle opere previste dal Piano di Riassetto.

Dette opere costituiscono parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria (Art.51, 1° comma, punto 1 sub. della L.R. n.56/77) e pertanto l'onere ad esso relativo deve essere aggiunto agli oneri relativi alle restanti opere di urbanizzazioni.

La realizzazione degli interventi previsti trasforma le zone di questa classe in zone di classe e di idoneità parziale.

ART. 37 - CLASSI DI IDONEITA' URBANISTICA PARZIALE - CP -

Fanno parte di questa classe le seguenti zone, indicate in planimetria con apposito simbolo:

- pendii potenzialmente soggetti a movimenti gravitativi;
- zone pianeggianti di tipo sedimentario a granulometria prevalentemente fine con caratteristiche geotecniche scadenti;
- zone di deposito colluviale a matrice argillosa con caratteristiche geotecniche scadenti;
- zone a falda freatica superficiale o soggetta a forte oscillazione;
- fasce spondali di corsi d'acqua che, pur non presentando gravi rischi a breve termine di esondazione od erosioni, siano soggette ad una normale evoluzione morfogenetica e necessitano di uno scorrimento regolare.

ART. 38 - CLASSE DI IDONEITA' URBANISTICA TOTALE - CT -

La classe di idoneità urbanistica totale comprende le aree in cui la trasformazione urbanistica non presenta particolari condizioni o limitazioni di natura idrogeologica o tecnica.

La classe viene individuata in planimetria attraverso l'apposito simbolo e dalle aree di interventi che non compaiono nelle classi di idoneità urbanistica parziale, condizionata o nulla.

CAPO II - PRESCRIZIONI NORMATIVE DI PIANO REGOLATORE GENERALE PER LE AREE APPARTENENTI ALLE VARIE CLASSI DI IDONEITA'

Ogni intervento é soggetto alle prescrizioni normative per le aree appartenenti alle varie classi di idoneità di cui al presente capo.

Gli interventi individuati nella Tav.3 sono inoltre soggetti a prescrizioni geologico-tecniche particolari relative al tipo di intervento, contenute nelle apposite schede allegate alle presenti Norme di Attuazione.

L'avvenuta verifica positiva delle prescrizioni indicate costituisce condizione per il rilascio della relativa autorizzazione comunale.

ART. 39 - ZONE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO DI CUI ALL' ART.35 DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE - CN1

All' interno delle zone di cui al presente articolo indicate nelle planimetrie di Piano non sono consentiti interventi di nuovo impianto, ad eccezione dei seguenti di riscontrata pubblica utilità, ed a seguito dei rigorosi accertamenti geognostici che stabiliscono gli accorgimenti tecnici atti sia a garantire la fattibilità nell' ambito di requisiti di sicurezza propri sia ad non aggravare la situazione di rischio esistente:

- a) opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche al regime ed all' utilizzo delle aree;
- b) opere attinenti al contenimento ed al consolidamento dei versanti;
- c) opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione ed al trasporto dell' energia ed alle telecomunicazioni;
- d) attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n° 69;
- e) strade al servizio di attività agro-silvo pastorali ed estrattive chiuse al traffico e dalla larghezza massima tra i cigli di mt. 4,00.

E' comunque consentito l' uso agricolo del terreno a condizione che non vengano installate attrezzature ed infrastrutture.

ART. 40 - FASCE DI RISPETTO LUNGO LE SPONDE DEI FIUMI E DEI CANALI DI CUI ALL'ART.35 DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE - CN2

Le aree comprese nelle fasce di rispetto lungo le sponde dei torrenti e dei canali, sono individuate ai sensi dell' art. 29 della L.R. n° 56/77 in apposita planimetria di Piano.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

ART. 41 - FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITA' EXTRAURBANA, AL CIMITERO, ALLA FERROVIA, ALLE INDUSTRIE, AGLI IMPIANTI ED ATTIVITA' NOCIVE ED INQUINANTI, AI POZZI AD USO IDROPOTABILE DI CUI ALL'ART. 35 DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE - CN3

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, alla ferrovia, alle industrie, agli impianti ed attività nocive ed inquinanti sono individuate ai sensi dell' Art. 27 della L.R. n° 56 e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

Tutte le fasce di rispetto sono indicate e segnalate graficamente nella Tavola dell'azzoneamento delle aree extraurbane.

Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono unicamente ammesse destinazioni a:

percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole.

A titolo precario, nelle fasce di rispetto stradali, possono essere rilasciate concessioni per la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km. tenendo conto anche di

eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 mt. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

La concessione è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all' Art. 3 della Legge 28/1/77 n° 10.

Non è consentita l' installazione, annessa a detti impianti , di edifici od attrezzature per autolavaggio od officine meccaniche.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri indicate in planimetria non sono ammesse nuove costruzioni nè l' ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e le ristrutturazioni, senza aumento di volume, degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici (entrambi se indicati in planimetria di piano) o di colture arboree industriali, la fascia di rispetto dalla rotaia della rete ferroviaria é determinata in mt.30 ai sensi del D.P.R. 11/07/80 n.753.

Agli edifici rurali e ad uso residenziale uni o bifamiliare compresi nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati ampliamenti in misura pari al 20% unatantum della Sl. residenziale esistente per sistemazioni igieniche e tecniche, 25 mq. sono comunque consentiti; gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell' infrastruttura da salvaguardare.

Le fasce di rispetto delle porcilaie esistenti o di progetto sono determinate in 100 mt. e 150 mt. per le parti sottovento ai venti dominanti.

All' interno di queste fasce di rispetto, attorno all' impianto, deve essere realizzata una fascia piantumata fitta e di alto fusto con una larghezza non inferiore a 35 mt. e 60 mt. per le parti sottovento con qualità della essenza concordata con l'Amministrazione Comunale.

Nelle aree comprese dalle fasce di rispetto delle porcilaie non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali anche di tipo rurale.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per le aziende zootecniche che superano 25 suini determinato anche in seguito a successivi ampliamenti.

Vengono stabilite fasce di rispetto di 100 mt. con l' obbligo di quelle precedenti anche per le aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

allevamento di bovini all' ingrasso	50 capi
" vacche da latte	25 capi

Per gli allevamenti ovisoli superiori a 500 capi valgono le norme relative alle porcilaie.

Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo, il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto o altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensione dell' allevamento stesso.

Lo scarico dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e depurazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge 10/9/76 n° 319 e dalle Leg. Regionali.

Il deposito sul terreno dei rifiuti solidi dovrà avvenire a mezzo di appositi contenitori e strutture.

Sono preferibili impianti a recupero di biogas per usi energetici.

In corrispondenza delle intersezioni stradali, soggette a fasce di rispetto, per un'area definita da un raggio di mt. 20 a partire dall'angolo interno, non sono consentite colture che superano l'altezza di mt.1,00.

Nelle fasce di rispetto della ferrovia, determinata in mt. 30,00 a partire dal binario, si applicano le norme del 4° comma dell'art.27 della L.R. n.56/77.

Nelle aree comprese nella fascia di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del **d.lgs 11.05.1999 n.152 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 18.08.00 n° 258**, valgono le prescrizioni ed i limiti indicati dal Servizio di igiene e Sanità pubblica competente per territorio con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa definita dal competente Servizio regionale; in assenza valgono le prescrizioni ed i limiti più generali di cui al 7° comma dell'art.21 del d.lgs citato.

Le attività nocive ed inquinanti devono prevedere all'interno dell'area di competenza una fascia piantumata con alberi di alto fusto sempre verdi con una profondità di almeno 15 ml; la realizzazione di tale fascia é condizione per il rilascio di qualunque autorizzazione accompagnata da garanzia fidejussoria pari al doppio del costo per la sua realizzazione.

Il P.R.G.C. indica una fascia di rispetto attorno all'impianto di ml 50, di cui 15 interni al lotto, entro la quale non sono consentite nuove costruzioni; su quelle esistenti possono essere autorizzati i soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione.

ART. 42 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - CN4 -

Sono le aree che a seguito di ritrovamenti di resti e reperti di interesse archeologico e/o storico, sono dichiarate inedificabili dalle presenti Norme ai sensi della Legge 1-6-1939, n.1089 ed ai sensi dell'11° comma, Art. 24 della L.R. n.56/77.

Nelle aree di cui al presente articolo non é consentita l'edificazione di manufatti di carattere stabile, permanente o temporaneo, ad eccezione di quelli necessari ai lavori di recupero dei reperti e di ricerca.

E' peraltro fatto divieto assoluto di collocare nuove piante ad alto fusto.

Qualsiasi mutamento consentito allo stato dei luoghi deve essere previsto in sede di Piano Particolareggiato.

ART. 43 - ZONE DI CUI ALL'ART.36 DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE

- CC -

In queste zone fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Riassetto Idrogeologico di cui al precedente Art.36 sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'Art.9 punto b), c), d), e) della Legge n.10/77 e dell'Art.33, 8° comma punti a), d), della L.R. n.56/77.

Sono inoltre ammessi, alle stesse condizioni, gli interventi permessi per la classe CN1.

Tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto di eventuali norme più restrittive relative alle singole aree di P.R.G.C.

ART. 44 - ZONE DI CUI ALL' ART.37 DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE

- CP -

Il rilascio della concessione di queste zone é subordinato alla presentazione di una dichiarazione in cui un professionista abilitato a seguito di indagini locali, certifichi il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza, le caratteristiche delle fondazioni e delle eventuali sistemazioni del terreno.

TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE DI INTERVENTO

Il territorio comunale é classificato in aree di intervento previsto o possibile per la trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo le prescrizioni di P.R.G.

Come risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle Tavole di Piano Regolatore le aree di intervento sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche:
 - a) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
 - b) aree per servizi pubblici di carattere urbano;
 - c) aree per infrastrutture pubbliche.
- 2) Aree per insediamenti residenziali:
 - a) aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario - RA;
 - b) aree residenziali esistenti - RE;
 - c) aree residenziali di completamento - RC;
 - d) aree residenziali di nuovo impianto - RI;
- 3) Aree per attività produttive:
 - a) aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento;
 - b) aree artigianali-industriali di nuovo impianto;
 - c) aree commerciali, esistenti e di completamento;
 - d) aree per attività agricola.

CAPO I - AREE PUBBLICHE

ART. 45 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Sono divise in:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree ed edifici per attrezzature di interesse comune religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative;
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per spazi di sosta e parcheggio.

a) AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature:

A = asilo nido

Ma = scuola materna

SE = scuola elementare

SM = scuola media

Le modalità di intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18-12-1975.

Le aree per le attrezzature di nuovo impianto dovranno contenere spazi minimi per parcheggi pari a $1/4$ della SI.

b) AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Le attrezzature individuate e localizzate sono:

M = amministrative

C = Cimitero

R = attrezzature religiose

CL = attrezzature culturali

SA = attrezzature sanitarie

SO = attrezzature sociali

SA = attrezzature assistenziali.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione ed a tutti gli Enti riconosciuti dallo Stato quali Enti pubblici; la realizzazione di tali servizi é consentita anche a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica o assestata ad uso pubblico e progetto conforme alle esigenze comu-

nali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantito da apposita convenzione con controllo pubblico sul servizio.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere garantiti una dotazione di parcheggi e spazi di sosta pari a 1/2 della Sl.

c) AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono destinati a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago, e per aree destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti.

La realizzazione delle attrezzature può essere concessa anche a cooperative, associazioni od altri enti su aree concesse in diritto di superficie con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi.

Il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria;

- per gli impianti coperti $U_f = 0,25$ mq./mq.

- per gli impianti scoperti $U_f = 0,50$ mq./mq.

b) parcheggi = $1/20$ mq./mq. Sf.

d) AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali, ed anche extraresidenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree destinate ad autorimesse specificamente segnalate nella tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie, è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'Art.7 e 8 della Legge n.10/77.

ART. 46 - AREE DA DESTINARE ALLA VIABILITA' ED AI TRASPORTI

Le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico e sono:

a) le sedi stradali, le loro pertinenze, le fasce di rispetto ed i nodi stradali;

b) il sistema della viabilità pedonale;

c) la rete ferroviaria.

L' indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa al tracciato, alle relative fasce di rispetto, ai nodi stradali, ai parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti, salvo quanto previsto dall' art. 39 della presenti N. di .A.

Le strade presenti sul territorio comunale, in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal D.I. 1-4-1968 n.1444 sono classificate in:

- strade urbane ed extraurbane, le cui caratteristiche sono definite dopo l'approvazione del P.R.G. in apposita planimetria guida, in scala 1:2000 nella quale verranno precisati i tracciati, gli innesti, le aree di sosta e parcheggio, la segnaletica, il tipo di pavimentazione, i marciapiedi e le parti ciclabili, le sezioni tipo.

Le fasce laterali di rispetto dalle strade vicinali d'uso pubblico, dalle comunali esterne e dalle strade urbane hanno una profondità non inferiore a mtl. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7; 7,5 mtl. per strade di larghezza comprese fra i 7 e 15 mt. o secondo l'allineamento preesistente nelle aree RA, RE, RC, RI; mt.20 nelle zone esterne al perimetro edificato od edificabile.

Per le strade pubbliche per usi agricoli la larghezza minima viene indicata rispettivamente in ml.4.

Per le strade pedonali e ciclabili la larghezza è variabile da mt. 1,00 a mt. 3 ad eccezione di quella esistente e comunque secondo progetti approvati.

I nuovi tracciati viari indicati nelle tavole di Piano, in sede di progettazione esecutiva a seguito delle necessarie valutazioni di ordine tecnico ed anche in riferimento alla

organizzazione microurbanistica delle aree adiacenti, potranno discostarsi di ml 5,00 per lato senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C.

A lato di tutta la viabilità esistente e di progetto indicata graficamente dal P.R.G.C. é consentita la individuazione e realizzazione di spazi funzionali alla viabilità medesima (quali, ad esempio, spazi attrezzati di sosta degli automezzi del servizio di trasporto pubblico, del servizio di raccolta dei rifiuti urbani, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.), senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C. a condizione che detti spazi non allarghino il sedime stradale graficamente indicato oltre ml 5,00 **(3,00) e purchè ricompresi nelle fasce di rispetto anche in presenza di variazioni del tracciato di cui al precedente comma.**

ART. 47 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Riguarda attrezzature tecniche principalmente di enti eroganti servizi pubblici quali ENEL, SIP, acquedotto Comunale, ecc. compresi eventuali uffici o strutture di vario genere (magazzini, capannoni, ecc.).

E' ammessa la presenza di un alloggio ad uso del custode con Sl. non superiore a mq. 120.

Gli impianti e le attrezzature di cui al presente articolo possono comunque essere realizzati in tutte le parti del territorio comunale, anche se non specificamente indicati graficamente nelle Tavole di Piano.

Indici e parametri:

- a) Rc = 60% della superficie fondiaria
- b) Dc = Distanza dai confini = 5,00 mt.
- c) Distanza dalle strade = 6,00 mt.

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

In tutte le aree residenziali, ad eccezione di quelle comprese nelle "Aree ed edifici a carattere ambientale-documentario" , i progettisti nella predisposizione dei progetti e la Commissione Edilizia nell'esame degli stessi devono utilizzare come linee guida la seguente normativa:

- i riferimenti tipologici, compositivi ed architettonici sono quelli delle cascine agricole della pianura novarese e gli edifici residenziali presenti nelle aree del centro storico del paese;
- la pendenza delle falde di copertura non dovrà essere inferiore a 33° o maggiore se reso necessario dal materiale utilizzato nel manto; sono escluse coperture piane anche per bassi fabbricati;
- tetti con orditura in legno e coperture con tegole rosse in cotto del tipo "coppo", pluviali e lattonerie in rame;
- parti esterne, (paramenti esterni, corpi aggettanti, rientranze, parti strutturali o altro) con mattoni paramano ed eventuali inserti in cls a vista, ferro, o intonaco;
- basculanti dei box rivestite con doghe di legno;
- recinzioni per destinazioni residenziali con siepi ed eventuale rete metallica interna; ingressi carrai e pedonali con strutture metalliche di disegno e fattura semplice e lineare con eventuali inserti di legno naturale per pannellature cieche; siepi, ingressi pedonali e carrai di altezza non superiore a ml 1,50; le eventuali parti in muratura (zoccoli, pilastri, ecc) in mattini paramano;
- serramenti esterni in legno o alluminio verniciato;
- recinzioni per destinazioni artigianali di tipo aperto sul fronte strada con inferriate di disegno semplice (tipo orso grill) su cordoli in mattone paramano di altezza non superiore a ml 0,50 e con una altezza totale di ml 2,00; lungo i confini di tipo cieco in mattone paramano di altezza di ml 2,00.

ART. 48 - AREE ED EDIFICI A CARATTERE AMBIENTALE-DOCUMENTARIO

-RA

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell' art. 24, primo comma, punto 2) della L.R. n° 56, che sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani, anche di piccolo nucleo, aventi carattere ambientale e documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'Art.27 della L.457/78.

Nelle aree sopra descritte sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica (ove espressamente indicato dalle tavole di Piano);
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento e tempo libero ed attrezzature sportive;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o moleste;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- centri aziendali agricoli.

Le destinazioni d' uso terziarie private, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.) sono di norma localizzate ai piani terra salvo quanto stabilito dal Piano Esecutivo.

La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

Tutti gli interventi edilizi nelle aree di cui al presente articolo, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, sono tenuti al rispetto delle seguenti prescrizioni operative:

a) Materiali di copertura

- obbligo al mantenimento delle coperture in coppi o simili, riutilizzando in caso di rifacimento totale quelli preesistenti;
- obbligo al mantenimento di strutture portanti delle coperture in legno con le pendenze originali e delle sporgenze di gronde secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche.

b) Materiali di rivestimento esterno

- obbligo al mantenimento delle facciate in mattoni a vista o pietra a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo:

i materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio e rasato (intonacatura e tinteggiatura, intonaci plastici-sintetici, terre naturali, ecc.) con esclusione di materiali falso rustici ruvidi (trattamenti lavorati, graffiati, bucciato di tipo e granulometria variabile, ecc.) presso gli uffici comunali saranno depositati i materiali ammessi;

- per i cascinali riattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato;
- le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento;
- obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi realizzati con tecniche e materiali vari per gli edifici di tipo A, B, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche con le tecniche proprie del restauro e comunque in tutti i casi richiesti espressamente dalla Concessione Edilizia.

c) Strutture portanti

- obbligo al mantenimento alla conservazione, al restauro ed al consolidamento di tutte le strutture portanti orizzontali ad archi a volta, in legno o ferro misto laterizio per gli edifici appartenenti ai gruppi tipologici A;

- obbligo al mantenimento, restauro e consolidamento o rifacimento delle strutture portanti orizzontali originali in tutte le parti esterne che evidenzino il processo tecnologico e costruttivo anche in parti comuni all'interno dell'edificio;
- per i balconi esterni ed interni, balconi, balconcini, loggiati, obbligo al mantenimento, conservazione e consolidamento di quelli originali in pietra o ferro - pietra o legno, con esclusione di rifacimenti in stile ad eccezione di quelli occorrenti per operazioni di restauro eseguite con le tecnologie originali e con esclusione di intonacature e tinteggiature di alcun tipo ad eccezione delle parti di conglomerato cementizio e legati in ferro;
- ogni operazione di consolidamento deve essere eseguita con le tecniche proprie del restauro.

d) Caratteri tipologici

- obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati, logge, ecc.) riferendosi sempre comunque alla necessità di adeguare la qualità e presenza dei servizi igienico sanitari e tecnologici agli standard attuali;
- obbligo al rispetto dei rapporti spaziali e delle dimensioni, anche in deroga alle norme igienico-edilizie in vigore, tipiche delle aperture esterne (porte, porte balcone, finestre);
- per gli edifici sottoposti a restauro e ristrutturazione con vincolo é obbligatorio il recupero all'uso collettivo originario di spazi privatizzati in forme e modi diversi;
- il ripristino di aperture esterne occluse nel tempo é obbligatorio per le tipologie sottoposte a categorie di intervento di restauro e ristrutturazione con vincolo;
- la formazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie è consentita purchè sia garantita la salvaguardia degli impianti compositivi della fronte in oggetto;
- tutti i portoni per accessi carrai di nuova formazione devono essere realizzati con rivestimento in doghe di legno (basculanti comprese);
- per l'installazione di insegne esterne di vario tipo va richiesta autorizzazione con grafici particolareggiati in allegato, che possono disturbare la lettura dell'ambiente o comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.

L'autorizzazione va richiesta anche per le operazioni di sostituzione di quelle esistenti su cui valgono le seguenti norme:

- le vetrine ed insegne commerciali che caratterizzano l'ambiente urbano con la loro presenza, vanno mantenute e conservate in efficienza.

Pavimentazione

- per quelle interne vi é obbligo al mantenimento ed alla conservazione di quelle di particolare pregio e valore che fanno parte integrante dei caratteri architettonici e costruttivi dell'edificio per i tipi A.

La sostituzione, rifacimento e nuova installazione di pavimenti in cortili, androni, porticati ed altri spazi collettivi sono sottoposti ad autorizzazione comunale.

Destinazione d'uso

- prioritariamente gli interventi edilizi devono tendere alla riqualificazione della residenza, al ripristino e nuova installazione di spazi per attività commerciali di servizio, di attività artigianale al P.T. là dove tipologicamente possibile.

Le autorimesse nell'ambito dei corpi principali sono ammesse se già in presenza di normali condizioni di accessibilità veicolare con un allargamento massimo a mt. 2,50.

Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Aree libere

- nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti, in assenza di indicazioni di Piano, sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti colturali, fatta eccezione per gli interventi previsti nella Tav.n.5 - Sviluppo di P.R.G. delle aree di carattere ambientale e documentario.

Tali interventi dovranno attenersi alla disposizione planovolumetrica indicata con il seguente retino:

- Sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento o alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano l'uso;

- possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc.)

In particolare è fatto d'obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

h) Norme particolari e finali

- All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale proposte di Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 della Legge 5-8-78 n.457 che non risultino già indicati dagli sviluppi del P.R.G. in scala 1:1.000.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria A, sono ammessi ampliamenti volumetrici, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di mt. 2,70 per quelle inferiori a mt. 2,40 e comunque per una sopraelevazione non superiore a mt.1.00;

tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero del volume del sottotetto evitando sopraelevazioni;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici o per l'aggiunta di un vano utile a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto; non è consentito l'ampliamento occupando ballatoi o percorsi collettivi o loggiati; il servizio con l'area di disimpegno e il nuovo vano utile non possono superare complessivamente i 20,00 mq. di superficie lorda; l'ampliamento non è consentito se occupa la superficie (anche privata) di corti godute collettivamente;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario alla chiusura (esclusivamente con vetrate) di vani scala esterni che mettono in comunicazione vani dello stesso alloggio in misura non superiore a 5.

Altri ampliamenti volumetrici sono consentiti quando indicati dalla planimetria guida delle categorie di intervento.

Dagli ampliamenti sopracitati sono esclusi tutti gli edifici con classificazione tipologico-formale di tipo A); gli stessi ampliamenti sono fra loro cumulabili.

Le classificazioni tipologico-formali legate alle classi d' intervento di cui all'Art.27 delle presenti Norme di Attuazione sono:

A) edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati o in formazione continua) per i quali si prescrivono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

B) edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di restauro e ristrutturazione edilizia limitatamente alle parti interne con il rispetto dei caratteri formali ed architettonici del contenitore (ristrutturazione con vincolo); i porticati compresi in questa categoria possono essere chiusi e ristrutturati.

C) Edifici aventi valore documentario nullo o profondamente alterato, privi degli elementi di cui alla categoria B) o le cui condizioni edilizie, statiche e igieniche non ne consentono il recupero.

Per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia totale e la demolizione e la ricostruzione con caratteristiche tipologico-formali aderenti al contesto ambientale, con l'obbligo di allineamenti planivolumetrici per quelli in cortina.

D) Rustici o casseri o altri edifici a destinazione d'uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale attraverso interventi di ristrutturazione con gli incrementi volumetrici necessari all'inserimento di servizi igienici e per l'adeguamento delle altezze interne nel rispetto dei materiali e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale.

E) Rustici, casseri o altri edifici a destinazione d'uso residenziale e non, che costituiscano causa ed origine di condizione di insalubrità ambientale.

Per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale non è consentita alcuna operazione che non tenda alla demolizione.

Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale sono consentite esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione; non è consentita la ristrutturazione ad eccezione di quella tesa alla formazione di servizi igienici interni od al loro risanamento.

F) Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, per i quali sono consentite operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, o il ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto.

Rustici, casseri od altri edifici su cui non è possibile operare trasformazioni d'uso a destinazione residenziale per i quali è possibile compiere interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art.17, 6° comma lettera f), della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le modificazioni sono decise dal Comune con Deliberazione motivata dal Consiglio Comunale. Gli ampliamenti previsti nella Tav. 5 - Sviluppo di P.R.G. delle aree di carattere ambientale e documentario sono soggetti alla prescrizione edilizia contenuta nel presente articolo, avendo particolare cura di raccordare l'ampliamento con l'edificio principale in tutti gli aspetti, con particolare riguardo all'apertura, ai materiali di finitura esterni, alla campitura e materiale dei serramenti, agli sporti, aggetti e balconi, adeguandosi agli elementi originari preesistenti nell'edificio e nel contesto.

ART. 49 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI - RE

Sono le aree prevalentemente residenziali totalmente edificate. Sono consentiti, con semplice concessione o autorizzazione i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura consentita dagli indici edificatori dell'area specifica e secondo eventuali prescrizioni planimetriche.

Le nuove costruzioni sono quelle di cui all'Art.31 delle presenti N. di A. (fabbricati accessori alla residenza). Gli ampliamenti sono prioritariamente finalizzati al recupero dei volumi extraresidenziali esistenti sul lotto e costituenti un unico corpo di fabbrica con gli edifici residenziali preesistenti.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e moleste;
- attrezzatura a carattere religioso;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- teatri, cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e pensioni.

Le attività commerciali eventualmente esistenti possono ampliarsi fino a raggiungere un massimo di 200 mq. di superficie di vendita.

Deroghe al limite sopra indicato sono consentite in conformità alle indicazioni del Piano di Sviluppo della rete distributiva.

Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona, sono ammesse sino a 300 mq. di Sl.

I lotti edificati a densità saturata, al momento dell'adozione del presente P.R.G., possono comunque realizzare ampliamenti una tantum così articolate:

- edifici unifamiliari isolati o a schiera: 20% del volume esistente ,25 mq. di Sl. sono consentiti anche se eccedono a tale percentuale;
- edifici plurifamiliari sino a tre piani fuori terra: 10% del volume esistente;
- edifici plurifamiliari oltre i tre piani fuori terra: 5% del volume esistente da destinarsi ai volumi tecnici od accessori.

Le volumetrie di cui sopra da considerarsi ai fini della determinazione dell'ampliamento, possono comprendere anche quelli a destinazione extraresidenziale.

L'ampliamento consentito può essere utilizzato anche per la formazione di nuove unità abitative di edifici unifamiliari purché realizzate in accorpamento con il fabbricato esistente.

INDICI E PARAMETRI:

- a) U_f = pari al rapporto tra la superficie lorda Sl. esistente o di progetto e la superficie fondiaria S_f , data dalla scheda di normativa;
- b) D_f = data dalla scheda di normativa;
- c) Altezza massima H = 9,50 ml. o pari all'esistente;
- d) R_c = 40% di S_f ;
- e) D_c = Distanze dai confini 5,00 ml.
- f) Distanza dalle strade = 6,00 ml.

ART. 50 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono aree in cui si prevede la realizzazione di interventi di completamento urbanistico con nuove costruzioni con tipologia uni-bifamiliari, plurifamiliari isolate o a schiera, secondo previsioni planivolumetriche.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e moleste
- attrezzature a carattere religioso
- commercio al dettaglio
- teatri, cinematografi
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- alberghi e pensioni.

In queste aree il P.R.G. si attua essenzialmente attraverso intervento diretto [concessione edilizia (C.E.) e C.E. convenzionata ex 5° comma, art.49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. (●)] o a mezzo di strumento urbanistico esecutivo specificamente indicato nelle tavole di Piano.

Indici e parametri da utilizzare in tutte le aree residenziali di completamento ad eccezione di quelle con previsioni planivolumetriche di dettaglio di cui alla Tav. n.5.

- a) U_f = indicata per ogni singola area di intervento;
- b) D_f = indicata per ogni singola area di intervento;
- c) H_{max} = 8,50 mt.
- d) Parcheggi ed autorimesse:
 - un posto macchina per parcheggio privato ad uso pubblico ricavato all'esterno del lotto e comunque liberamente accessibile per ogni alloggio realizzato;
 - autorimessa o posto macchina interno al lotto o su area collettiva;
 - le aree di cui al presente punto non possono essere localizzate in corrispondenza dell'accesso carraio del lotto.
- e) R_c = 40% di S_f

f) Dc = distanza dai confini = 5 ml. (salvo prescrizione planimetrica)

g) Distanza dalle strade= 6,00 mtl.

h) aree a servizi:

- tutti gli interventi devono riservare 2,5 mq/vano e 12,5 mq/vano destinate rispettivamente a parcheggio pubblico ed a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; i vani vengono quantificati in ragione di uno standard di 75 mc/vano e di 90 mc/vano, quando la destinazione residenziale é mista ad altre extraresidenziali, sulla base del volume richiesto in Concessione Edilizia;"

- in caso di ampliamenti successivi lo standard mancante può essere monetizzato;

- in caso di intervento a destinazione d'uso mista lo standard di cui sopra viene elevato a 120 mc/vano;

- dette aree vengono attrezzate e sistemate a cura e spese dal concessionario con un progetto specifico redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune;

- i costi relativi vengono detratti dai contributi di cui alla legge n. 10/77 limitatamente alle rispettive quote delle categorie di servizio riportate nella Delibera Consiliare;

- dette aree rimangono private ad uso pubblico (con vincolo riportato nei registri immobiliari, fino alla richiesta del Comune di cessione con atto notarile e fino ad allora il concessionario se ne assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le aree di cui al presente punto non possono essere conteggiate come superficie fondiaria ai fini dell'utilizzo della densità fondiaria (pertanto la determinazione del volume realizzabile su ogni area verrà effettuata operando il prodotto della densità territoriale per la superficie dell'intero lotto oppure il prodotto della densità fondiaria per la superficie del lotto al netto delle aree da destinare a servizi);

- la quantità e la collocazione delle aree destinate a servizi indicata nelle tavole di Piano lungo i bordi dei lotti completamento ai margini della viabilità pubblica, ha carattere esemplificativo fino alla presentazione delle richieste di concessione edilizia in cui verrà specificamente definita la quantità e la collocazione.

Le aree di cui al presente articolo che sono oggetto di specificazioni planivolumetriche contenute nella Tav.n.5, sono soggette al rispetto delle prescrizioni planimetriche di impianto degli edifici.

Eventuali modifiche motivate potranno essere autorizzate attraverso Deliberazione Consiliare.

Le prescrizioni volumetriche relative ad ogni singolo lotto sono soggette alle stesse norme relative ai Piani Esecutivi.

Nelle aree di completamento site lungo il lato sud della vecchia strada comunale Briona-Oleggio, al limite del concentrico, contraddistinte sulle tavole di Piano dal seguente segno [■], la distanza minima dei nuovi fabbricati dal confine con l'adiacente destinato ad "Aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento" sarà di ml 7,50 per le aree comprese nella delimitazione degli ambiti urbanizzativi omogenei mentre rimarrà di ml 5,00 per le restanti aree; in ambo i casi comunque, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di distanze di alberature dai confini, dovrà essere messo a dimora apposito apparato vegetazionale di protezione acustica e visiva del nuovo insediamento residenziale.

La concessione convenzionata relativa alle due aree di completamento residenziale previste a confine con il Comune di Fara Novarese (cfr. Elaborato 3) dovrà anche garantire, a spese dei proponenti, la realizzazione della viabilità di accesso.

ART. 51 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree inedificate destinate alla realizzazione d' interventi a destinazione residenziale e mista ad attività terziarie o artigianali di servizio alla residenza.

Tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo graficamente indicato nelle tavole di Piano per ogni area.

Le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi vengono differenziate ai sensi di Legge.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive
- artigianato di servizio alla residenza con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e moleste
- attrezzatura a carattere religioso
- commercio al dettaglio
- teatri, cinematografi
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- alberghi pensioni.

Le destinazioni d'uso extraresidenziali sono indicate all'interno di ogni Scheda di Normativa.

INDICI E PARAMETRI:

a) Ut= indicata per ogni singola area di intervento in funzione della tipologia edilizia e del tipo di servizi previsti;

a1) Uf= indicata per ogni singola area di intervento;

b) Dt = indicata per ogni area di intervento;

b1) Df= indicata per ogni area di intervento;

c) Hmax = in funzione della tipologia prevista:

casa in linea o a schiera = 8,50 mtl;

casa pluripiano-plurifamiliare= 11,50 mtl.

d) Parcheggi ed autorimesse

- un posto macchina per parcheggio privato ad uso pubblico ricavato all'esterno del lotto e comunque liberamente accessibile per ogni alloggio realizzato;

- un posto macchina per parcheggio privato ad uso privato per ogni alloggio realizzato;

- le aree di cui al presente punto non possono essere localizzate in corrispondenza dell'accesso carraio del lotto.

e) Rc = 40% di Sf.

f) Dc = distanza dai confini = 5,00 mtl.

g) Distanza dalle strade = 10,00 mtl.

h) aree a servizi:

- tutti gli interventi devono riservare 2,5 mq/ vano e 12,5 mq/vano destinate rispettivamente a parcheggio pubblico ed a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; i vani vengono quantificati in ragione di uno standard di 75 mc/vano e di 90 mc/vano, quando la destinazione residenziale é mista ad altre extraresidenziali, sulla base del volume richiesto in Concessione Edilizia;

- in caso di ampliamenti successivi lo standard mancante può essere monetizzato;

- dette aree vengono attrezzate e sistemate a cura e spese dal concessionario con un progetto specifico redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune;

- i costi relativi, unitamente a quelli relativi alla realizzazione delle opere viarie ed infrastrutture annesse di cui alla determinazione degli Ambiti Urbanizzativi Omogenei di iniziativa comunale, vengono interamente detratti dai contributi di cui alla legge n. 10/77;

- dette aree rimangono private ad uso pubblico (con vincolo riportato nei registri immobiliari), fino alla richiesta del Comune di cessione con atto notarile e fino ad allora il concessionario se ne assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le aree di cui al presente punto non possono essere conteggiate come superficie fondiaria ai fini dell'utilizzo della densità fondiaria (pertanto la determinazione del volume realizzabile su ogni area verrà effettuata operando il prodotto della densità territoriale per la superficie del lotto oppure il prodotto della densità fondiaria per la superficie del lotto al netto delle aree da destinare a servizi).

- la quantità e la collocazione delle aree destinate a servizi indicata nelle tavole di Piano lungo i bordi dei lotti completamento ai margini della viabilità pubblica, ha carattere esemplificativo fino alla presentazione delle richieste di concessione edilizia in cui verrà specificamente definita la quantità e la collocazione.

CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

In tutte le aree per attività produttive previste dal P.R.G. comprese quelle eventualmente esistenti in aree agricole, sono rigorosamente vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ed in particolare di industrie che possano determinare inquinamenti attraverso scarichi solidi, liquidi o gassosi.

Non sono consentite in ogni caso scarichi di fognatura senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall' Ufficiale Sanitario in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

La concessione per insediamenti di attività produttive è sottoposta alle norme di cui al 6° comma dell' Art. 48 della L.R. 56/77.

La monetizzazione delle aree a servizi da cedere al Comune ai sensi degli articoli di cui al presente Capo III è regolata dalle seguenti norme:

- la scelta della monetizzazione in alternativa della cessione delle aree, su richiesta del concessionario, è demandata insindacabilmente al Comune;
- la richiesta del concessionario, fondata su motivazioni di carattere tecnico ed organizzativo del lotto, è sottoposta a parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- la determinazione della monetizzazione viene prevista e regolata nelle modalità di versamento dalla Deliberazione Consiliare sulla Determinazione dei Contributi di cui alla legge n. 10/77 ed è commisurata all'indennizzo di esproprio ed al costo analitico e parametrizzato per la realizzazione completa sostitutiva del servizio (parcheggio e verde pubblico).

I progettisti nella predisposizione dei progetti e la Commissione Edilizia nell'esame degli stessi devono utilizzare come linee guida le seguenti norme:

- i riferimenti tipologici ed architettonici sono i grandi contenitori agricoli della pianura novarese;
- parti esterne del fabbricato (paramenti, pilastrature, tamponamenti, o altro) con l'uso di mattoni paramano anche con procedure di prefabbricazione;
- recinzioni cieche in mattone paramano di altezza di ml 2,00; eventualmente di tipo aperto sul fronte strada.

Ogni progetto che si discosti dalle seguenti linee guida dovrà essere corredata da una relazione che motivi adeguatamente le ragioni delle parti in contrasto sotto il profilo culturale e disciplinare; la C. E. dovrà motivarne l'accettazione.

ART. 51 bis - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE PER IL GIOCO E LO SPORT Sono le parti del territorio dove esistono o sono previsti impianti privati per il gioco e lo sport. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti e costruzioni strettamente attinenti all'esercizio di discipline sportive e ludiche;
- spazi aperti e chiusi per attività di ristoro quali bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, ecc. per una superficie lorda non superiore a 200 mq;
- le abitazioni limitatamente a quelle per il custode e per il gestore per una superficie massima lorda di mq. 200 ;
- servizi igienici tecnologici connessi all'esercizio delle attività sportive e ludiche;
- spazi direzionali per la gestione delle medesime attività;
- attrezzature, spazi chiusi ed aperti per la gestione e manutenzione della aree verdi.

Sono ammessi gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione, demolizione, demolizione con ricostruzione, nuove costruzioni.

In tutte le aree di cui al presente articolo non é ammessa la formazione di specchi d'acqua di qualunque profondità, né l'ampliamento di quelli esistenti, ottenuti con l'asportazione di terreno.

La prima concessione edilizia sulle presenti aree dovrà prevedere un progetto esteso a tutta l'area di competenza dell'attività, che preveda la sistemazione a verde con relative piantumazioni d'alto fusto finalizzate ad un arricchimento delle qualità paesistiche dell'area e del suo intorno; le recinzioni potranno essere realizzate solo con siepi ed eventuale rete metallica interna, ad eccezione di quelle strettamente pertinenti all'esercizio di particolari attività sportive o ludiche.

Gli interventi sono autorizzabili con concessione edilizia subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale del richiedente, ai sensi del 5° comma dell'Art. 49 della L.R. n.56/77 e s.m.i. che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione di adeguati accessi e dei parcheggi d'uso pubblico.

Indici e parametri:

a) $D_f = 0,20$ mc/mq.

b) $U_f = 0,30$ mq/mq.

c) $H_{max} = 7,00$ ml.

d) parcheggi = 20% dell'intera Sf. da destinare interamente a parcheggio privato d'uso pubblico od a servizi indicati dal Comune.

e) $R_c = 10\%$ di Sf.

f) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 ml.

g) Distanza dalle strade = 6,00 ml.

Gli indici a), b), d), ed e) dovranno essere verificati sull'intera area di competenza dell'attività, anche se sconfinante su territori di Comuni vicini.

- Per l'area posta in località Molinetto e coincidente con la cascina "il Molinetto" vengono applicati tutti gli indici e parametri sopraindicati ad eccezione di quelli ai punti a) e b) che vengono sostituiti con la possibilità di ampliamento di tutti i volumi esistenti di una quota pari al 50%; la quota di ampliamento può essere utilizzata anche per la realizzazione di nuove costruzioni.

- Nell'area posta al confine con il Comune di Fara le attrezzature specifiche funzionali all'attività non potranno comunque superare 1.000 mq di superficie lorda di pavimento; detti volumi dovranno essere organizzati e previsti ponendo grande attenzione alla loro qualità architettonica ed alla loro integrazione con il contesto ambientale e storico della campagna circostante.

ART. 52 - AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Sono le aree industriali ed artigianali esistenti ed in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) impianti industriali, artigianali;

b) servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti industriali ed artigianali;

c) deposito, magazzini ed esposizioni;

d) una o due abitazioni per ogni attività produttiva di almeno 200 mq. di Sl. ad uso del custode o del titolare dell'azienda con una superficie lorda Sl. residenziale complessiva massima di 200 mq. escludendo dal conteggio i locali destinati all'attività produttiva;

e) spazi per esposizione e commercio dei prodotti a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell'intera superficie coperta.

Sugli edifici produttivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione su lotti di completamento specificamente individuati dalle Tavole di P.R.G. ed ampliamenti.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla cessione al Comune di un'area pari al 10% della superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale elevata al 20% nel caso di una nuova costruzione da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Per gli interventi di ampliamento, la superficie fondiaria su cui computare l'area da cedere è quella di pertinenza dell'ampliamento medesimo, ottenuta con l'applicazione del rapporto di copertura risultante dall'intervento medesimo.

Alle pratiche relative alla cessione di aree per interventi a destinazione d'uso artigianali-industriale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione con le modalità dei commi precedenti.

Agli insediamenti artigianali-industriali esistenti con un rapporto di copertura esistente superiore al 50% sono consentiti interventi di ampliamento a tantum pari al 20% della superficie coperta esistente.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, le relative concessioni sono subordinate alla stipula di una convenzione riguardante in particolare le opere d'urbanizzazione.

Indici e parametri:

- a) $R_c = 50\%$ della superficie fondiaria
 - b) $U_f =$ (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = 0,33 mq./mq. in sede di primo insediamento nelle aree di completamento e 0,50 mq./mq. in sede di ampliamenti;
 - c) $H_{max} = 10,50$ ml. salvo volumi e strutture tecniche
 - d) Parcheggi = 1 mq./4 mq. di Sl. di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibili; le aree di cui al presente punto, per la parte privata di uso pubblico, non si sommano a quelle del 3° comma del presente articolo e deve essere applicata la quantità maggiore dei due.
 - e) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 mt.
 - f) Fascia di rispetto = tra le aree produttive di completamento o quelle esistenti soggette ad interventi di ampliamento e i confini con aree a destinazione diversa da quella produttiva, debbono essere realizzate fasce di rispetto lungo tutta la linea di confine con piantumazione fitta con una profondità non inferiore a mt.10,00 salvo diversa prescrizione maggiorativa motivata, prevista dalla concessione edilizia per particolare attività;
- l'area piantumata, in caso di mancanza di spazio, non deve comunque essere inferiore a mt.5,00;
- g) Distanza dalle strade = 6,00 ml.

ART. 53 - AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree da destinare ad insediamenti artigianali-industriali di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti artigianali ed industriali;
- b) servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti artigianali;
- c) depositi, magazzini ed esposizioni;
- d) due alloggi per attività produttiva ad uso del custode e/o del titolare dell'azienda con una superficie lorda Sl. residenziale di 200 mq. escludendo dal conteggio i locali destinati all'attività produttiva;
- e) spazi per esposizione e commercio dei prodotti a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell'intera superficie coperta.

In queste aree l'intervento diretto subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi graficamente indicati nelle tavole di Piano per ogni singola area (P.I.P. o P.E.C.O.).

L'indicazione grafica del tipo di strumento urbanistico esecutivo può comunque essere modificata con una semplice Delibera di Consiglio.

Indici e parametri:

- a) Rc. = 35% in sede di primo insedio, 50% in sede di ampliamenti;
- b) Ut. = (calcolata al netto dell'eventuale residenza e sul massimo Rc. consentito) = 0,40 mq./mq.;
- c) Uf. = (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = 0,33 mq./mq. in sede di primo insediamento e 0,50 mq./mq. in sede di ampliamenti;
- d) H max = 10 ml. salvo volumi e strutture tecniche;
- e) Parcheggi = 1 mq./4 mq. di Sl. di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibili;
- f) Dc. = distanza dai confini = 5 mt. ;
- g) Fasce di rispetto = lungo tutti i confini contigui ad aree esterne ad altra destinazione d'uso, fasce di rispetto con una profondità non inferiore a mt.6 a piantumazione fitta salvo diverse prescrizioni maggiorative motivate previste dalla concessione edilizia per particolari attività;
- h) Aree a servizi: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in misura del 20% sull'intera St.;
- i) Distanza dalle strade = 10,00 mtl.

ART. 54 - AREE PRODUTTIVE COMMERCIALI E TERZIARIE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Trattasi di aree interessate prevalentemente da insediamenti commerciali esistenti o di cui si prevede il completamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali con relative aree per espansione;
- esercizi pubblici (ristoranti, bar, tavole calde, pizzerie);
- uffici amministrativi e tecnici relativi alle attività annesse;
- attività culturali, associative, ricreative per lo spettacolo, il tempo libero e lo sport.

E' ammessa una abitazione per ogni attività esistente o prevista di almeno 200 mq. di Sl. ad uso del titolare o del custode.

Sulle residenze esistenti sono ammessi interventi di ampliamento pari al 20% della superficie lorda esistente, e comunque 25 mq. di superficie lorda sono consentiti.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione ed ampliamento, nuova costruzione esclusivamente sui lotti di completamento specificamente individuati dalle Tavole di P.R.G.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al reperimento di una quota di aree da destinare a servizi pari al 100% della superficie lorda di pavimento; per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed ampliamento detta quota viene stabilita nell'80%. Delle aree sopra definite, una quota non inferiore al 50% dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.

Per gli interventi di ampliamento, la superficie fondiaria su cui computare l'area da cedere é quella di pertinenza dell'ampliamento medesimo, ottenuta con l'applicazione del rapporto di copertura risultante dall'intervento medesimo.

Alle pratiche relative a cessioni di aree per interventi a destinazione d'uso commerciale non ancora ultimate o perfezionate, il Comune può concedere ai privati la possibilità della loro monetizzazione.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Indici e parametri:

- a)** Rc = 50%
- b)** Uf = (calcolata al netto dell'eventuale residenza)= 0,60 mq./mq.

- c) H max= 10,00 mt. salvo volumi e strutture tecniche
- d) Dc= distanza dai confini = 5,00 mt.
- e) Distanza dalle strade = 10,00 mt.

ART. 55 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA

Sono le aree destinate ad attività agricola intese non soltanto come funzione produttiva, ma come principale protagonista della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell' equilibrio ecologico e naturale.

In queste aree ad eccezione degli interventi sotto riportati sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo.

Le relative concessioni possono essere ottenute dai proprietari nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione al proprietario nelle esecuzioni delle opere oggetto della licenza stessa.

Il rilascio della concessione per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell' attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell' Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Sugli edifici regolarmente autorizzati nei dieci anni antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 10/77 e destinati ad attività agricola, non sono possibili modifiche di destinazione d'uso.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 7° comma, dell'art.25 della L.R. n.56/77.

La concessione per gli interventi ammessi é gratuita per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ed é invece onerosa per tutti gli altri richiedenti pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Su tutti gli edifici residenziali esistenti nelle zone agricole segnalate in cartografia delle aree extraurbane, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20% della Sl. esistente.

Il recupero dei cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile, assunto positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, é consentito con opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione con vincolo, per quelli che presentano una superficie coperta esistente di almeno 30 mq. e sono segnalati in cartografia nelle aree extraurbane; sono consentiti ampliamenti per una quota non superiore al 20% della Sl. esistente per la realizzazione degli impianti igienico sanitari od al miglioramento funzionale degli stessi; 25 mq. di superficie lorda sono comunque consentiti.

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi valgono le prescrizioni assunte per le aree degli insediamenti di carattere ambientale-documentario con le prescrizioni specifiche degli edifici con la classificazione tipologica-formale di tipo B).

Df = densità fondiaria definita dall'art.25 comma 10 L.R. n.56/77:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05/mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03/mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 mc/mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ha per azienda
- terreno a pascolo ed a prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

H max = 7,50 mt. salvo costruzioni eccezionali quali silos;

Dc = distanza dai confini = 5,00 mt.;

Distanza dalle strade = 6,00 ml.

Dal computo delle volumetrie da utilizzarsi per la verifica delle densità fondiaria di cui al comma precedente, sono esclusi tutti i volumi tecnici esistenti o di progetto descritti al punto g) del 2° comma dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le norme dell' art. 25 della L.R. n. 56/77.

Nelle aree agricole, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali e naturali valutata dalla commissione edilizia e dal Sindaco, è consentita l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche, tettoie destinate ad usi diversi dalla abitazione e dalle attività agricole, per un tempo non superiore a 60 gg. ed a condizione che allo scadere del termine vengano ripristinate le caratteristiche preesistenti dell'area.

Se l'area in oggetto è pubblica, il Comune richiede una garanzia fidejussoria pari alla stima della spesa occorrente per il ripristino.

È consentito l'insediamento di un massimo di 4 tende o roulotte presso aziende agricole che forniscano i servizi essenziali richiedendo l'autorizzazione del Comune

Le recinzioni consentite su area agricola sono esclusivamente quelle a difesa di colture attive esistenti o di attività zootecniche o dei fabbricati residenziali esistenti in zone agricole; i materiali utilizzabili sono esclusivamente siepe con eventuale rete o palizzata in legno con esclusione di qualunque cordolo in cls.

Attorno ai centri aziendali sono ammesse esclusivamente recinzioni cieche in mattoni paramano a vista di altezza ml 2,00 o siepe continua sempreverde; è esclusa ogni recinzione in cls prefabbricata o similare.

È compito della Commissione Edilizia prescrivere ai singoli interventi e per le varie funzioni i necessari accorgimenti al fine di un armonioso ed equilibrato inserimento dei nuovi volumi nel paesaggio agrario .

TITOLO V - NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 56 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione, sia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi per la pianificazione Comunale previsti dalla legge, compresi i progetti preliminari, sia dei Programmi Pluriennali di Attuazione che dei regolamenti edilizi, e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti, piani, programmi e regolamenti.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

- ART. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.
- ART. 2 - Applicazione del P.R.G. ed arco temporale di validità
- ART. 3 - Trasformazione edilizia ed urbanistica

CAPO II - INDICI URBANISTICI EDILIZI

- ART. 4 - Indici urbanistici
- ART. 5 - Indici edilizi
- ART. 6 - Distanze ed altezze
- ART. 7 - Terminologie edilizie ed urbanistiche

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- ART. 8 - Modalità di attuazione del P.R.G.
- ART. 9 - Programma pluriennale di attuazione
- ART.10 - Strumento urbanistico esecutivo
- ART.11 - Intervento diretto

CAPO II - MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

- ART.11bis- Ambito urbanizzativo omogeneo
- ART.12 - Piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.)
- ART.13 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
- ART.14 - Piano delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare
- ART.15 - Piano di recupero di iniziativa pubblica
- ART.16 - Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche
- ART.17 - Piano esecutivo convenzionato obbligatorio e di libera iniziativa
- ART.18 - Piano di recupero di iniziativa privata
- ART.19 - Convenzione dei piani esecutivi

CAPO III - INTERVENTO DIRETTO

- ART.20 - Modalità dell'intervento diretto
- ART.21 - Utilizzazione degli indici
- ART.22 - Frazionamenti
- ART.23 - Convenzione di cui agli interventi diretti
- ART.24 - Autorizzazione all'abitabilità ed all'usabilità

CAPO IV - URBANIZZAZIONI

- ART.25 - Opere di urbanizzazione
- ART.26 - Corrispettivo delle concessioni

CAPO V - NORME GENERALI

- ART.27 - Classificazione delle categorie di intervento:
definizione, obiettivi, modalità operative

ART.28 - Destinazione d'uso

17

ART.29 - Decoro dell'ambiente urbano

ART.30 - Tutela e sviluppo del verde

ART.31 - Fabbricati accessori alla residenza

ART.32 - Smaltimento dei rifiuti solidi urbani

ART.33 - Coltivazione di cave e torbiere

ART.34 - Inquinamento

ART.34 bis-Aree a verde privato vincolato

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART.35 - Classi di idoneità urbanistica nulla -CN-

ART.36 - Classi di idoneità urbanistica condizionata -CC-

ART.37 - Classi di idoneità urbanistica parziale -CP-

ART.38 - Classi di idoneità urbanistica totale -CT-

CAPO II -PRESCRIZIONI NORMATIVE DI PIANO REGOLATORE GENERALE PER LE AREE APPARTENENTI ALLE VARIE CLASSI DI IDONEITA'

ART.39-Zone di rispetto idrogeologico di cui all'art.35 delle presenti Norme
di Attuazione -CN1-

ART.40-Fasce di rispetto lungo le sponde dei fiumi e dei canali di cui all'art.
35 delle presenti Norme di Attuazione -CN2-

ART.41-Fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana, al cimitero,
alla ferrovia, alle industrie, agli impianti ed attività nocive ed
inquinanti di cui all'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione -CN3-

ART.42 - Aree di interesse archeologico -CN4-

ART.43 - Zone di cui all'art.36 delle presenti Norme di Attuazione -CC-

ART.44 - Zone di cui all'art.37 delle presenti Norme di Attuazione -CP-

TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE DI IN- TERVENTO

CAPO I - AREE PUBBLICHE

ART.45 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

ART.46 - Aree da destinare alla viabilità ed ai trasporti

ART.47 - Aree per servizi tecnologici

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART.48 - Aree ed edifici a carattere ambientale-documentario - RA -

ART.49 - Aree residenziali esistenti -RE-

ART.50 - Aree residenziali di completamento

ART.51 - Aree residenziali di nuovo impianto

CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART.51bis - Aree per attrezzature private per lo sport ed il tempo libero

ART.52 - Area produttiva artigianale-industriale esistente e di completamento

ART.53 - Aree produttive artigianali-industriali di nuovo impianto

ART.54 - Aree produttive commerciali e terziarie esistenti e di completamento

ART.55 - Aree per l'attività agricola

TITOLO V - NORME PARTICOLARI E FINALI
ART.56 - Misure di salvaguardia