

Comune di COSSANO CANAVESE

(Provincia di Torino)

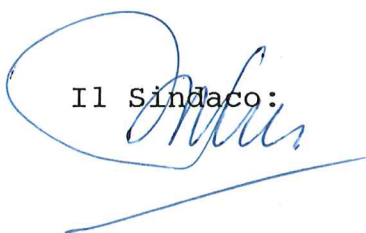
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1^a VARIANTE

NORME DI ATTUAZIONE

(aggiornato con le modifiche prescritte "ex officio" con la
D.G.R. n. 44-20023 di approvazione della 1^a Variante)

Il Sindaco:



Il Progettista:

dr.ing.arch. Lorenzo BERTOLINO



INDICE

Parte prima: NORME GENERALI.

Art. 1-1 - Aggiornamento delle norme	pag. 1
Art. 1-2 - Estensione e contenuti del PRGC	
pag. 1	
Art. 1-3 - Validità del PRGC	pag. 1
Art. 1-4 - Principali tipi di intervento previsti	pag. 1
Art. 1-5 - Attuazione del PRGC	pag. 5
Art. 1-6 - Contenuto del piano particolareggiato	pag. 5
Art. 1-7 - Elaborati del piano particolareggiato	pag. 6
Art. 1-8 - Formazione ed approvazione del piano particolareggiato	pag. 7
Art. 1-9 - Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa	pag. 8
Art. 1-10 - Piano esecutivo convenzionato obbligatorio	pag. 8
Art. 1-11 - Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi	pag. 10
Art. 1-12 - Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati	pag. 10
Art. 1-13 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche	pag. 11
Art. 1-14 - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 12
Art. 1-15 - Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni d'uso e utilizzazione delle risorse naturali	pag. 13
Art. 1-16 - Certificato urbanistico	pag. 14
Art. 1-17 - Contenuto ed elaborati allegati alla domanda di autorizzazione o concessione	pag. 14
Art. 1-18 - Caratteristiche e validità della concessione	pag. 17
Art. 1-19 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 19
Art. 1-20 - Concessione per costruzioni temporanee e campeggi	pag. 20
Art. 1-21 - Interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 20
Art. 1-22 - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni	pag. 22
Art. 1-23 - Vigilanza e sanzioni	pag. 22
Art. 1-24 - Controllo partecipativo	pag. 22
Art. 1-25 - Deroche	pag. 22
Art. 1-26 - Impianti tecnici e destinazioni speciali	pag. 23

Parte seconda: NORME ESECUTIVE.

Art. 2-1 - Apertura di nuove strade	pag. <u>24</u>
Art. 2-2 - Caratteristiche delle strade pubbli_ che e di uso pubblico	pag. <u>24</u>
Art. 2-3 - Strade private, vicinali e consortili	pag. <u>25</u>
Art. 2-4 - Recinzioni	pag. <u>25</u>
Art. 2-5 - Fasce e zone di rispetto	pag. <u>26</u>
Art. 2-6 - Sponde dei canali	pag. <u>27</u>
Art. 2-7 - Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate	pag. <u>28</u>
Art. 2-8 - Interventi edilizi - Destinazioni ammesse	pag. <u>28</u>
Art. 2-9 - Caratteristiche delle aree del terri_ torio comunale	pag. <u>30</u>
Art. 2-10 - Aree sature di antico impianto	pag. <u>30</u>
Art. 2-11 - Aree sature di recente impianto con esclusione di nuove costruzioni agricole	pag. <u>33</u>
Art. 2-12 - Aree sature di recente impianto con possibilità di nuove costruzioni agricole	pag. <u>35</u>
Art. 2-13 - Aree con intervento fino alla sola manu_ tenzione e restauro con conservazione del verde privato	pag. <u>36</u>
Art. 2-14 - Aree di completamento residenziale con concessione singola	pag. <u>37</u>
Art. 2-15 - Aree di espansione residenziale con piano esecutivo convenzionato	pag. <u>38</u>
Art. 2-16 - Aree artigianali esistenti e di riordino	pag. <u>39</u>
Art. 2-17 - Norme per le aree destinate ad attività agricola	pag. <u>40</u>
Art. 2-18 - Attività estrattive, discariche, reinterri	pag. <u>44</u>
Art. 2-19 - Aree a servizi pubblici	pag. <u>44</u>
Art. 2-20 - Rettifica di errori materiali	pag. <u>44</u>
Art. 2-21 - Edifici oggetto di condono	pag. <u>45</u>

ALLEGATI:

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI: Definizioni

3.1 - Superficie territoriale	
pag. <u>40</u>	
3.2 - Superficie catastale di proprietà	
pag. <u>40</u>	
3.3 - Superficie fondiaria	pag. <u>40</u>
3.4 - Indice di cubatura territoriale	pag. <u>40</u>
3.5 - Indice di cubatura fondiaria	
pag. <u>40</u>	
3.6 - Rapporto di copertura	pag. <u>40</u>
3.7 - Superficie coperta	pag. <u>40</u>
3.8 - Superficie utile	
pag. <u>40</u>	
3.9 - Volume	pag. <u>41</u>
3.10 - Altezza	pag. <u>41</u>
3.11 - Distanza	pag. <u>41</u>
3.12 - Volume superfici interrate	
pag. <u>42</u>	
3.13 - Cortili ribassati	pag. <u>42</u>

TIPOLOGIE EDILIZIE: Definizioni

1 - Edificio unifamiliare	pag. <u>42</u>
2 - Edificio bifamiliare	pag. <u>42</u>
3 - Edificio plurifamiliare	pag. <u>42</u>
4 - Fabbricazione in linea o a schiera	pag. <u>42</u>
5 - Fabbricazione isolata	pag. <u>42</u>
6 - Fabbricazione a cortina	pag. <u>42</u>

NB: Le variazioni rispetto alle Norme di Attuazione aggiornate secondo le controdeduzioni alle osservazioni regionali, introdotte "ex officio" con la D.G.R. n. 44-20023 del 16.06.1997 (definitiva approvazione della 1ª Variante al P.R.G.C. di Cossano) sono riportate sottolineate nella presente stesura.

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

ART. 1-1 - AGGIORNAMENTO DELLE NORME

Gli articoli dal n. 1-4 al n. 1-24 delle presenti N.d.A. richiamano per doverosa conoscenza gli articoli corrispondenti nella legge regionale n. 56 del 5.12.1977, successivamente aggiornata con L.R. 20.05.80 n. 50, L.R. 11.08.82 n. 17, L.R. 6.12.84 nn. 61 e 62, L.R. 31.1.85 n. 8, L.R. 2.5.86 n. 18, L.R. 23.1.89 n. 6, L.R. 3.4.89 n. 20, L.R. 27.12.91 n. 70. Essi pertanto si devono intendere automaticamente aggiornati nel caso intervenissero nuove modifiche dei corrispondenti articoli della predetta legge regionale 5.12.77 n. 56.

ART. 1-2 - ESTENSIONE E CONTENUTI DEL PRGC

1 - Il presente PRGC, a norme della L.R. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni, è esteso a tutto il territorio comunale.

2 - Esso determina, sulla base delle rilevazioni e delle analisi che di esso fanno parte integrante:

- a) le aree a destinazione speciale;
- b) il sistema delle infrastrutture di trasporto e di urbanizzazione e le fasce di rispetto a esse pertinenti;
- c) i vincoli speciali di varia natura;
- d) i tipi e le modalità degli interventi ammessi nelle varie aree.

ART. 1-3 - VALIDITA' DEL PRGC

1 - Il PRGC è commisurato al fabbisogno abitativo e dei servizi sociali per i prossimi 10 anni secondo i dettami dell'art. 82 della L.R. 5.12.77, n. 56 ed è inoltre soggetto a revisione in occasione dell'approvazione delle successive varianti parziali.

2 - Alle varianti che si rendessero necessarie si applicano le norme e le procedure dell'art. 17 della L.R. n. 56 del 5.12.1977.

3 - Le prescrizioni del PRGC sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

4 - Dalla data di adozione del progetto preliminare del PRGC e successivamente da quella relativa al PRGC definitivo, si applicano le rispettive misure di salvaguardia.

5 - Le modificazioni ai tipi di intervento previsti nelle tavole di P.R.G.C. potranno essere consentite in singoli casi ed in presenza di puntuali ed argomentate motivazioni di natura urbanistico-edilizia; è comunque esclusa la possibilità di concedere operazioni di sostituzione edilizia salvo i casi individuati sulle planimetrie di piano. Si richiamano i disposti di cui al 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

ART. 1-4 - PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

All'interno del PRGC del comune di Cossano sono previsti, a norma dell'art. 13 della L.R. n. 56 del 5.12.77 e delle leggi statali vigenti, i seguenti tipi di intervento:

- 1) opere interne ex art. 26 della legge 47/85;
- 2) conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria;

- 3) conservazione di immobili con opere di manutenzione straordinaria;
- 4) restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- 5) ristrutturazione edilizia;
- 6) ristrutturazione urbanistica;
- 7) completamento;
- 8) nuovo impianto;
- 9) demolizione.

Eventuali altri tipi d'intervento ammessi dalla legislazione vigente potranno essere previsti in sede di variante o revisione del presente PRGC.

Gli interventi sopra elencati sono così definiti:

1 - OPERE INTERNE

Sono tali le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per gli immobili compresi nelle aree miste di recupero, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Non sono ammesse come opere interne l'inserimento di scale e la creazione di passaggi tra diverse unità immobiliari o tra unità immobiliari e loro accessori o pertinenze. Le opere interne non sono consentite nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni. Non è consentito disarticolare e denunciare separatamente opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, ma tra i quali esista un rapporto di funzionalità, anche se realizzate in tempi diversi.

Nel caso di opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

2 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Più precisamente sono opere di manutenzione ordinaria:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di intonaci esterni, colorazione esterna, verniciatura degli infissi.

Questi interventi necessitano di preventiva autorizzazione comunale richiesta dall'interessato il quale dovrà dare il maggior numero di indicazioni anche fotografiche o progettuali

sui materiali usati.

Sono inoltre manutenzione ordinaria:

- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazioni e ammodernamento di impianti per servizi igienici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali o la demolizione e sostituzione anche parziale di elementi strutturali.

Questi ultimi interventi non necessitano di preventiva autorizzazione comunale.

3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico sanitari, e gli impianti tecnici semprechè non alterino la sagoma delle costruzioni e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso in atto.

Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- integrazione dei servizi igienici e impianti tecnici;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici esterni (ringhiere, cornicioni, zoccolature, infissi, ecc.);
- demolizione e costruzione di parti limitate di tramezzi interni, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare;
- sostituzione delle coperture senza modifiche alle altezze di gronda e dei colmi, della dimensione, della posizione e della pendenza delle falde.

4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Tali interventi comprendono:

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

Più precisamente sono opere di ristrutturazione edilizia:

- il cambiamento di destinazione d'uso anche se non accompagnato dall'intervento edilizio;
- l'eliminazione o la sostituzione con elementi aventi diverse caratteristiche di parti architettoniche e strutturali (balconi, scale, aperture, serramenti, muri perimetrali,

- orizzontamenti, coperture, ecc.);
- la modifica delle quote degli orizzontamenti per il risanamento dei locali e il conseguimento delle altezze minime abitabili, entro i limiti di altezza e per il numero di piani individuati per ciascun intervento;
 - modeste modifiche della proiezione planimetrica conseguente a nuovi allineamenti esplicitamente previsti dal PRGC o richiesti dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
 - l'aumento della profondità della manica fino ad un massimo di mt. 7,00 nel caso di maniche di profondità inferiore, fermo restando il rispetto delle norme relative alle distanze ed ai ribaltamenti;
 - la demolizione di edifici o parti di essi gravemente compromessi dal punto di vista statico o fatiscenti e la ricostruzione dei medesimi senza aumento di cubatura e senza modifiche della proiezione planimetrica salvo per quanto concesso dalle norme precedenti.

Nelle aree di cui al punto a) del successivo art. 2-9, la demolizione e la successiva ricostruzione è ammissibile unicamente per gli edifici gravemente lesionati o compromessi dal punto di vista statico. Tale situazione deve risultare da una apposita perizia asseverata. In ogni caso la cubatura risultante dall'intervento dovrà essere quella preesistente. L'aspetto dell'edificio e le caratteristiche dei singoli componenti saranno soggetti alle norme a tutela dell'ambiente previste per le varie aree.

6 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Più precisamente si intendono come interventi rivolti alla completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, sia che occupi area e posizione diverse od uguali.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che nelle aree nelle quali il PRGC precisi i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art. 38 della legge urbanistica regionale, vale a dire:

- l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti d'interesse generale;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche.

7) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

In particolare sono interventi di completamento:

- l'edificazione su lotti parzialmente utilizzati di nuovi

edifici rispondenti alla normativa di area fino all'esaurimento della capacità insediativa prevista per ciascuna unità catastale.

8 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

9 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono gli interventi che prevedono la distruzione dell'edificio senza la possibilità di successiva ricostruzione totale o parziale. Sugli edifici destinati a demolizione non sono ammessi interventi di manutenzione.

Il Sindaco, sentita la CEC, può emettere ordinanza di demolizione immediata per parte od interi edifici pericolanti; ove gli edifici fossero assoggettati dal PRGC a diverso intervento, la previsione viene a decadere e l'area si intende libera da ogni preesistenza.

ART. 1-5 - ATTUAZIONE DEL PRGC

1 - Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal PRGC, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessioni o ad autorizzazioni da parte del Sindaco, secondo le norme della legislazione vigente.

2 - Il PRGC definisce le aree in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

3 - Ove non definite dal PRGC le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari motivate.

Le suddette delimitazioni non costituiscono varianti al PRGC.

4 - Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457;
- 4) i piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata e obbligatori;
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

5 - Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, il Comune promuoverà l'introduzione di idonei elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano e l'accessibilità ai pubblici servizi.

6 - Per la formazione di detti strumenti si applicano le norme di cui al titolo V - L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 1-6 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano particolareggiato contiene:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;

- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione della destinazione d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

ART. 1-7 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

- a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione fra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
 - la scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione.
- b) la planimetria delle previsioni del PRGC relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- c) la planimetria del Piano Particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione dei comparti edificatori;
- d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

- e) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- f) gli elementi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- g) le norme specifiche di attuazione del Piano Particolareggiato;
- h) la planimetria di piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole del PRGC onde verificarne l'inserimento e garantire l'aggiornamento dello stesso.

ART. 1-8 - FORMAZIONE, APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1 - Il piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse.

2 - Il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.

3 - Il piano particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge. Il piano è depositato presso la segreteria del Comune e una copia della deliberazione del Consiglio Comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione.

4 - La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato.

5 - Il piano particolareggiato, che richieda per la formazione una variante al Piano Regolatore, è adottato dal Consiglio Comunale contestualmente alla variante del Piano Regolatore, con la procedura del primo comma. Il piano, eventualmente modificato dalla deliberazione con la quale si controdeduce alle osservazioni, viene inviato dal Comune alla Regione unitamente alla deliberazione di variante al Piano regolatore.

6 - Il piano particolareggiato è approvato contestualmente alla variante con deliberazione della Giunta Regionale entro 120 giorni dalla data di ricevimento. Con la deliberazione di approvazione possono essere apportate modifiche d'ufficio con la stessa procedura prevista per il Piano Regolatore Generale all'art. 15 della L.R. 56/77, anche in relazione alle osservazioni presentate. Qualora la Giunta Regionale non esprima provvedimenti nel termine perentorio indicato nel presente comma, il piano particolareggiato e la relativa variante contestuale si intendono approvati.

7 - Il piano particolareggiato che comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo

comma dell'art. 24 della L.R. 56/77, è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali la quale, entro 60 giorni dal ricevimento, esprime il proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali.

Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il piano particolareggiato al parere della Commissione Regionale. Avverso tale parere, il Comune può ricorrere alla Giunta Regionale che si deve esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento del ricorso.

8 - Le varianti al piano particolareggiato sono approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato.

ART. 1-9 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA

1 - Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77, il Piano Regolatore Generale ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai Programmi di Attuazione ai sensi della lettera c) dell'art. 34 della medesima legge.

2 - Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 1-7 delle presenti norme ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune.

3 - Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

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

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

6 - La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

7 - Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

8 - I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono approvati a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

ART. 1-10 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

1 - Nelle porzioni di territorio per le quali il programma

di attuazione preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto ai sensi del precedente articolo 1-9, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

2 - Il progetto comprende gli elaborati di cui agli artt. 1-8 e 1-9 delle presenti norme, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

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

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

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

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

7 - Decorso inutilmente il termine di cui al 1° comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

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

9 - Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

10 - Esperite le procedure di cui ai precedenti commi 7°, 8°, 9°, il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite al 3°, 4°, 5° e 6° comma.

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

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

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

ART. 1-11 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI

1 - La convenzione prevede essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28.1.1977, n. 10 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- c) i progetti degli edifici e delle opere da realizzarsi, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 della l. 28.1.1977 n. 10;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- e) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

2 - Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applica il disposto del 1° comma dell'art. 7 della l. 28.1.1977, n. 10 e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art. 9, lett. b) della predetta legge.

3 - La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della convenzione-tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.

ART. 1-12 - COMPARTI DI INTERVENTO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA - ESPROPRIO ED UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI ESPROPRIATI

1 - In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica di eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano esecutivo (P.P., P.E.C., P.R., ecc.).

2 - Entro 30 giorni dalla esecutività della deliberazione, di cui al comma precedente, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree e degli edifici ricadenti nel comparto lo schema di

convenzione per la realizzazione degli interventi previsti dal programma di attuazione con l'invito a stipulare, riuniti in consorzio, la convenzione entro i termini fissati nell'atto di notifica. La notifica è eseguita a norma degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

3 - Trascorso il suddetto termine si costituisce un consorzio obbligatorio quando vi sia la sottoscrizione dell'atto costitutivo e della convenzione relativa all'intero comparto da parte degli aventi titolo alla concessione, che rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili del comparto in base all'imponibile catastale; l'intervenuta costituzione costituisce titolo per il Sindaco per procedere all'occupazione temporanea degli immobili degli aventi titolo dissenzienti e affidarli al consorzio per l'esecuzione degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili da cedere al consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

4 - Decorso inutilmente il termine suddetto senza che sia intervenuta la costituzione del consorzio obbligatorio, il Comune procede a norma del titolo II della legge 22.10.1971, n. 865, alla espropriazione dei proprietari che non abbiano stipulato la convenzione.

5 - Le aree e gli edifici espropriati sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e sono utilizzati, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore e i contenuti del programma di attuazione, direttamente dal Comune per le opere di sua competenza o cedute in diritto di superficie o in concessione convenzionata sulla base del prezzo di esproprio.

6 - La disposizione di cui al precedente comma si applica anche nei casi di espropriazione effettuata a norma dell'art. 13 - l. 28.1.77, n. 10.

ART. 1-13 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE

1 - La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

2 - In tal caso il Comune, o il consorzio di Comuni, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

3 - Il piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti degli Enti di cui al precedente comma, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

4 - Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purchè tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici collettivi

dal Piano Regolatore Generale e sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

ART. 1-14 - PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE

1 - Nelle zone di recupero individuate dal Piano Regolatore Generale, ovvero, per i Comuni dotati di strumenti urbanistici, nelle zone di recupero individuate con deliberazione del Consiglio Comunale, i Comuni possono formare piani di recupero ai sensi della legge 5.8.1978, n. 457.

2 - Nella individuazione delle zone di recupero o successivamente con le stesse modalità di approvazione della deliberazione di cui al comma precedente, il Comune definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero.

3 - Il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree compresi nelle zone di recupero.

4 - Il piano di recupero contiene:

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

5 - Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 1-7 per il piano particolareggiato. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del 1° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77:

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

6 - Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli articoli 28 e 30 della l. 5.8.1978, n. 457 ed assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge; ove il piano di recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti

urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del 1° comma dell'art. 24 della l.r. 56/77, ovvero immobili vincolati ai sensi della l. 1.6.1939, n. 1089 o soggetti a tutela ai sensi della l. 29.6.1939, n. 1497, si applica l'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77. Qualora il piano di recupero preveda interventi da finanziare per mezzo delle leggi vigenti in materia di edilizia pubblica residenziale o di altre leggi regionali, le procedure sopra indicate sono completate con l'inoltro da parte del Comune, degli elaborati tecnici ed amministrativi alla Regione.

7 - Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione di cui al 2° comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

8 - Per gli immobili, aree ed edifici ricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art. 27 della l. 5.8.1978, n. 457 e non assoggettati al piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al precedente comma, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia come stabilito al 1° comma del precedente articolo 1-4, punti 1), 2), 3), 4), 5), fatte salve norme più restrittive relative a singoli immobili e complessi, stabilite dal Piano Regolatore Generale. Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali purchè siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della l. 28.1.1977, n. 10 e degli artt. 51 e 52 della L.R. 56/77.

9 - Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione del piano particolareggiato, nel solo caso in cui le norme di attuazione subordinano ogni intervento edilizio alla formazione del piano particolareggiato stesso.

ART. 1-15 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMPORTANTI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA, MANTENIMENTO
DEGLI IMMOBILI, MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO E
UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

1 - Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.

Non sono necessarie nè la concessione nè l'autorizzazione:

- a) per le opere interne ex art. 26 della l. 47/85;
- b) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- c) per gli interventi di manutenzione ordinaria nel rispetto dell'art. 1-4.

2 - Ogni Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande e delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

3 - La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie.

4 - Le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.7.34, n. 1265, nonché quelle previste dagli artt. 54 e 55 della L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'Unità Sanitaria Locale competente per territorio, perchè provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lett. f) dell'art. 20 della l. 23.12.78, n. 833, entro un termine di sessanta giorni dalla presentazione. Il parere dell'Unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.7.1934, n. 1265. Il parere dell'Unità Sanitaria Locale è altresì obbligatorio per trasformare l'attività industriale o produttiva esistente in una di quelle comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.7.34, n. 1265.

5 - La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli artt. 25 e 49 della L.R. 56/77, debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

ART. 1-16 - CERTIFICATO URBANISTICO

1 - Il Sindaco, su richiesta dell'avente titolo alla concessione o all'autorizzazione, rilascia il certificato urbanistico relativo all'area o all'edificio interessato.

2 - Il certificato contiene le prescrizioni urbanistiche, edilizie ed amministrative riguardanti l'edificabilità e l'uso dell'immobile interessato ed è redatto secondo i modelli approvati dalla Giunta Regionale.

3 - Il certificato è rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni delle prescrizioni in esso riportate.

ART. 1-17 - CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

1 - Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di concessione od autorizzazione indirizzata al Sindaco specificando:

- a) generalità, dati anagrafici e domicilio;
- b) titolo in base al quale presenta la domanda;
- c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore. (Le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate contemporaneamente o successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori);

- d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire;
- e) le attrezzature tecniche esistenti e previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento, acque nere e bianche;
- f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà.

Nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero, e che il progetto è compilato e sarà eseguito in conformità alle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti di edilizia, igiene e fognatura.

2 - Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) per MOVIMENTI DI TERRA
 - 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 2) estratto di mappa della località atto a individuare l'esatta posizione dell'area;
 - 3) planimetria e sezioni atte a individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse.
- b) per abbattimento di ALBERI AD ALTO FUSTO
 - 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 2) estratto di mappa;
 - 3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area, con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;
 - 4) fotografie.
- c) per DEMOLIZIONI
 - 1) breve relazione illustrativa;
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
 - 3) estratto di mappa della località atto a individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
 - 4) pianta in scala non inferiore all'1:200;
 - 5) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - 6) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio.
- d) per INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 - 1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella domanda di autorizzazione;
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'edificio;
 - 3) disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante;
 - 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - 5) rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20.
- e) per RESTAURI, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTI, NUOVE COSTRUZIONI
 - 1) breve relazione illustrativa;
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
 - 3) estratto del piano regolatore generale o piano esecutivo riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente, esteso ad una zona di almeno 150 metri

circostante la proprietà del richiedente;

4) estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 50 metri circostante la proprietà del richiedente, con indicazioni:

- dell'orientamento;
- dei fogli e numeri di mappa;
- degli spazi pubblici esistenti;
- della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre;
- degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo.

5) planimetria generale in scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche che indichi:

- le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e dagli spazi pubblici;
- la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e circostanti;
- le ampiezze degli spazi liberi;
- le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo il rilevamento altimetrico se trattasi di costruzione di altro tipo);
- la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati);

6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio: sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);

7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;

8) disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle finiture delle coperture, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (v. normativa di area);

9) particolari in scala 1:20 o 1:10 delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;

10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;

11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto alle presenti N.d.A.

f) per le RECINZIONI

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2) un estratto di mappa relativo all'area interessata;
- 3) un progetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:20;
- 4) particolari in scala 1:10 con indicazione dei materiali.

g) per la COLLOCAZIONE DI TENDE, INSEGNE, ECC.

- 1) breve relazione delle opere da eseguire;

- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area od edificio;
- 3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
- 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20;
h) opere riguardanti FOGNATURE, ACQUEDOTTI, ECC.
- 1) titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
- 2) breve relazione illustrativa;
- 3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
- 4) disegni in scala 1:500 dell'opera;
- 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20.

i) per APERTURA STRADE PRIVATE

- 1) la documentazione di cui ai numeri 1,2,3,4 della lettera h);
- 2) planimetria quotata della località in scala catastale 1:1000 con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;
- 3) progetto planimetrico della strada in scala catastale con profili longitudinali e sezioni trasversali nelle scale idonee ad una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;
- 4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100 oppure 1:200.

3 - Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia.

Una copia dei disegni deve essere debitamente bollata a norma di legge.

Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolati ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco può richiedere la presentazione del preventivo parere della Sopraintendenza ai Monumenti di competenza territoriale. Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'Ufficio.

4 - In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto. La decorrenza dei termini viene fissata dalla data di integrazione degli atti ed elaborati mancanti.

ART. 1-18 - CARATTERISTICHE E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

1 - Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della l. 28.1.77, n. 10, per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2 - Qualora la concessione non venga utilizzata in conseguenza di annullamento d'ufficio o giurisdizionale il Comune, che abbia percepito il contributo previsto dal 1° comma del presente articolo, è tenuto a farne restituzione all'avente diritto.

3 - Il Comune deve effettuare il rimborso, senza interessi, entro 60 giorni da quando gliene viene fatta richiesta mediante lettera raccomandata o notificazione; trascorso inutilmente il termine predetto decorrono a favore dell'avente diritto gli interessi di mora, al tasso legale.

4 - In ogni caso le condizioni apposte alle concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune.

5 - La concessione, in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

6 - La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa. La voltura della concessione deve essere richiesta al Sindaco. Si applicano alla voltura le prescrizioni dell'originaria concessione.

7 - Ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della l. 28.1.77, n. 10, la Giunta Regionale, predispone una convenzione-tipo alla quale dovranno uniformarsi le convenzioni comunali e gli atti di impegno unilaterale sostitutivi della convenzione, che dovranno essere sottoscritti dal concessionario o dal proprietario qualora la concessione venga rilasciata a persona diversa dal proprietario, contenente essenzialmente:

- a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- b) l'indicazione delle destinazioni d'uso vincolanti delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive;
- c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
- d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è previsto l'impegno della diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
- f) i prezzi di vendita e i canoni di locazione;
- g) norme a tutela dei diritti e della salute dei lavoratori;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonchè le modalità per l'esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento.

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

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

caratteristiche costruttive.

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

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

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

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

14 - La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

15 - Il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili che nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale sono definiti di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali che si esprime entro 60 giorni ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

ART. 1-19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1 - Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'art. 5 della l. 28.1.1977, n. 10, e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla l. 22.10.1971, n. 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 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 per 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 ed 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).

2) opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;

- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Con apposito atto il Consiglio Regionale definisce i criteri di utilizzazione delle somme relative a opere di urbanizzazione secondaria che facciano carico a soggetti diversi dal Comune. Fino all'entrata in vigore di tale atto, i Comuni, in via provvisoria, possono determinare l'uso delle somme medesime, con deliberazione del Consiglio Comunale assunta sulla base delle proposte formulate dai soggetti interessati.

3) opere di URBANIZZAZIONE INDOTTA

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginatura e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

ART. 1-20 - CONCESSIONE PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

1 - Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte o di case mobili.

ART. 1-21 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

1 - Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee, destinate ad usi diversi dalle abitazioni;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento o di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

2 - Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purchè non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497, i seguenti interventi:

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali

quelle individuate a catasto come servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 della L.R. 56/77;

h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

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

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

4 - L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nei casi di cui alla lett. a) e b) entro 90 gg. e nei casi di cui alle lett. c), d), e), f), g), h) entro 60 gg. dalla presentazione; decorsi tali termini, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni nonché per gli interventi di cui alla lett. a) e b) del 1° comma, che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

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

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

7 - Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova.

L'autorizzazione può essere revocata dall'Amministrazione comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

8 - Il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento degli alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla L.R. 4.9.1978, n. 57 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 1-22 - ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato ed i disposti di cui al D.M. 21.1.1981 e successive modificazioni e integrazioni;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno, che le dispersioni termiche e i relativi impianti siano in accordo colle Norme vigenti;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni.

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

ART. 1-23 - VIGILANZA E SANZIONI

Si applicano le norme previste dal VII Titolo della L.R. 5.12.1977, n. 56, dal Capo I della legge 28.2.1985, n. 47 e dalle altre leggi statali e regionali vigenti.

ART. 1-24 - CONTROLLO PARTECIPATIVO

1 - Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, dei registri di cui all'art. 1-15 delle presenti norme, nonché di tutti gli atti delle pratiche edilizie comprese domande e progetti ed ottenere copia integrale, previo deposito delle relative spese.

2 - Ogni cittadino singolarmente, o quale rappresentante di una associazione o di una organizzazione sociale, può presentare ricorso al Presidente della Giunta Regionale, agli effetti del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, sul rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni alle modificazioni del suolo, del sottosuolo e delle destinazioni d'uso che ritenga in contrasto con le disposizioni di leggi o regolamenti, può inoltre sollecitare gli interventi di vigilanza dei competenti uffici regionali e comunali.

ART. 1-25 - DEROGHE

1 - Ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967, n. 765, i poteri di deroga alle presenti norme possono essere esercitati nei casi di edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, limitatamente alle altezze, al numero dei piani eventualmente prescritti e alle tipologie edilizie, e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955, n. 1357. L'autorizzazione è accordata al Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta Regionale ai sensi del

sucitato art. 3, l. 1357/55.

2 - In tutto il territorio comunale agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico può essere applicata la normativa relativa all'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 1-4 senza ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, e nel rispetto della normativa dell'area nella quale l'intervento è inglobato.

3 - Valgono inoltre le norme di cui all'art. 1 della legge 3 gennaio 1978, n. 1. In particolare nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

ART. 1-26 - IMPIANTI TECNICI E DESTINAZIONI SPECIALI

1 - In tutto il territorio comunale, previa concessione o autorizzazione, è consentita la realizzazione di condotte e di infrastrutture tecniche necessarie al trasporto di fluidi, all'erogazione di energia o alla trasmissione di informazioni, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori. Nel caso di vincoli di qualsivoglia natura, l'edificazione sarà subordinata al Nulla Osta dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia potrà imporre specifiche particolari condizioni a tutela del pubblico interesse.

2 - In tutto il territorio comunale è inoltre consentita, previa autorizzazione di durata non superiore a 5 anni, rinnovabile, la costruzione di strutture destinate all'accumulo e alla conservazione di combustibili liquidi e gassosi in quantità proporzionata alle esigenze singole e collettive del nucleo abitato. Dovranno comunque essere rispettate ulteriori specifiche disposizioni di legge vigenti in materia.

PARTE SECONDA - NORMA ESECUTIVA

ART. 2-1 - APERTURA DI NUOVE STRADE

1 - Il tracciato delle strade principali esistenti o in progetto è individuato nelle tavole del PRGC.

2 - La dimensione delle sedi stradali intesa secondo la definizione dell'art. 2 del D.M. 1.4.1968, n. 1404, riportata in queste norme di attuazione è indicata nelle planimetrie di piano o, in difetto, resta individuata dagli allineamenti esistenti o dalle norme dei successivi articoli.

3 - Quando gli allineamenti risultano irregolari la determinazione di ogni singola tratta mancante verrà eseguita congiungendo gli spigoli dei fabbricati o delle recinzioni che sorgono alle due estremità della tratta stessa tenuto conto dell'andamento complessivo della strada (curvilineo o poligonale) allo scopo di evitare discontinuità o strettoie.

4 - In ogni caso il Sindaco potrà imporre rettifiche di allineamento fino ad una profondità massima di 5 mt. sia per le strade esistenti che per quelle di progetto.

5 - Le strade previste dal PRG potranno subire modifiche del tracciato o delle caratteristiche in fase di progetto per difficoltà esecutive.

ART. 2-2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

1 - E' consentita la derivazione delle strade private, pubbliche o di uso pubblico dalle strade esistenti. Per i tratti esterni ai perimetri degli abitati tali derivazioni potranno di norma avvenire solo a mezzo di svincoli adeguatamente attrezzati ed opportunamente distanziati, a seconda delle caratteristiche dimensionali dell'arteria in ossequio dell'art. 28 della L.R. 5.12.77, n. 56 e delle norme previste dall'Amministrazione Provinciale e dell'ANAS.

2 - Dette strade dovranno essere proporzionate al carico urbanistico dell'area servita e al movimento dei mezzi autorizzati al transito.

Per i tratti a servizio di aree edificate o edificabili la larghezza minima resta stabilita in:

- mt. 7,00 per strade di tipo 1:

a servizio di frazioni o gruppi di case ad essa pertinenti con cubatura residenziale maggiore di 10.000 mc;

- mt. 5,00 per strade di tipo 2:

a servizio di nuclei rurali o case isolate con cubatura residenziale inferiore a 10.000 mc;

- mt. 4,00 per strade di tipo 2 bis a servizio di nuclei isolati con cubatura residenziale minore di 10.000 mc. o destinati a passaggi agricoli, quando esistano particolari difficoltà di tracciato;

- mt. 2,00 per strade di tipo 3:
pedonali e ciclabili.

Le strade destinate esclusivamente al movimento di mezzi agricoli dovranno avere una banchina transitabile non minore di mt. 3,00 e una sezione libera da ostacoli di mt. 5,00.

In caso di particolare difficoltà di tracciato il Consiglio Comunale potrà ridurre la sezione della sede stradale a mt. 5,00 per le strade di tipo 1 e a mt. 3,00, con sezione libera di mt. 5,00 per le strade di tipo 2.

3 - Nelle aree edificabili per strade di tipo 1 e 2 deve essere prevista la larghezza aggiuntiva non minore di 1 mt. per una banchina pedonale su almeno un lato della strada.

4 - La sede stradale complessivamente risultante sarà di norma tracciata a cavallo del confine tra i lotti contigui serviti salvo diversa specifica indicazione sulle cartografie di Piano o comprovate difficoltà di tracciato.

5 - In tal caso le strade dovranno prevedere adeguate piazzole in corrispondenza delle curve e comunque ad una distanza massima di 100 mt. l'una dall'altra.

6 - Le strade a fondo cieco devono terminare con una piazzola di ampiezza tale che la sua forma possa essere circonscritta da un cerchio di diametro doppio della larghezza della sede stradale.

7 - Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.L. 30.4.92 n. 285 Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2-3 - STRADE PRIVATE, VICINALI E CONSORTILI

1 - Allo scopo di completare la rete stradale al servizio delle residenze, sarà ammessa la costruzione di tronchi di strade private aperte al pubblico passaggio che rendano possibile un conveniente accesso ad edifici esistenti o in progetto, che non possono averlo diversamente.

2 - La concessione sarà rilasciata su istanza dei proprietari interessati, corredata dai documenti previsti dalle presenti norme che dimostrino l'esistenza dell'apertura di una strada privata e che illustrino tutte le sue caratteristiche - ivi comprese le canalizzazioni e l'illuminazione - oltre ad un disciplinare contenente l'impegno dei privati a costruire e a mantenere la strada secondo le norme predisposte dal Comune e ad assumersi in perpetuo tutti gli oneri relativi.

3 - L'autorizzazione avrà efficacia quando progetto e disciplinare siano oggetto di pubblico atto di vincolo registrato e trascritto.

4 - Alle strade private si applicano le stesse norme previste per le strade pubbliche o di uso pubblico.

5 - La pendenza, i raggi di curvatura e le opere d'arte debbono essere definite in relazione al tipo di intensità del traffico previsto, alla conformazione e alla natura del terreno attraversato secondo i criteri della moderna tecnica stradale.

6 - Opportune cunette e canalizzazioni debbono essere costruite per evitare disordini sullo scorrimento delle acque superficiali e conseguenti erosioni del suolo. Le strade private costruite in zona edificabile, devono essere asfaltate, illuminate e dotate di marciapiede secondo le indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione.

7 - In corrispondenza dell'immissione sulla strada pubblica, dovrà essere posta una griglia per la raccolta dell'acqua piovana, opportunamente raccordata alla cunetta della strada pubblica stessa.

ART. 2-4 - LE RECINZIONI

1 - Le recinzioni devono essere realizzate sul ciglio della

sede stradale, sia essa pubblica o privata, salvo diverse prescrizioni del PRGC e dell'ente proprietario della strada. Il ciglio stradale è definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1.4.1968, n. 1404.

2 - La loro altezza massima è fissata in 2,00 mt. totali. In tutto il territorio comunale, escluse le aree sature di antico impianto, verso le strade non più di 60 cm. potranno essere costituiti da muro pieno e la restante parte dovrà essere realizzata con rete metallica, griglia in legno, ferro od altro materiale che consenta la vista. Il Sindaco potrà imporre la realizzazione di recinti con particolari criteri in tutti i casi in cui sussistono motivi di sicurezza, pubblica incolumità o decoro.

3 - In caso di eventuale allargamento della sede viaria, lo spostamento delle recinzioni avviene a cura e spese dei proprietari confinanti.

ART. 2-5 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

1 - A protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati, si applicano le norme previste dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.

2 - Per le strade ed i passaggi non compresi nel decreto, in area agricola si applicano le seguenti distanze calcolate secondo le prescrizioni del predetto D.M. 1404/68:

a) da strade consortili e private, qualunque sia la larghezza o la condizione del fondo, purchè transitabili da automezzi:

mt. 7,50 per edifici in genere;

mt. 10,00 per stalle, ricoveri animali e concimaie.

b) da strade e sentieri comunali e vicinali non transitabili da automezzi:

mt. 5,00 per edifici in genere;

mt. 10,00 per stalle, ricoveri animali e concimaie.

3 - Nelle aree di completamento e di espansione, fatto salvo il rispetto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, la distanza minima delle nuove costruzioni dal ciglio delle strade definite secondo il precedente art. 2-2 è fissata in:

- strade carrozzabili di tipo 1: mt. 10,00;

- strade carrozzabili di tipo 2: mt. 6,00;

- strade carrozzabili di tipo 2 bis e tipo 3: mt. 5,00.

4 - Le fasce di rispetto mantengono gli indici edilizi della zona di cui fanno parte.

5 - Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali.

In esse sono unicamente ammesse destinazioni a:

percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, e, ove occorra, parcheggi pubblici. In dette fasce a titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante opportunamente intervallati.

5bis - Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.L. 30.4.92 n. 285 Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive modificazioni.

6 - La fascia di rispetto cimiteriale si estende per 150 mt. di profondità, anche in difformità dalle rappresentazioni

cartografiche. Eventuali riduzioni, ottenute ed approvate secondo le procedure indicate nella circolare regionale 9.12.97, n. 16/URE, saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al piano regolatore.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definita dal PRG ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

7 - Le planimetrie del PRG determinano le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e le caratteristiche delle colture arboree da piantare in dette fasce.

Le distanze delle stalle dalle abitazioni e dal concentrico sono fissate dalle presenti N.d.A. nelle normative di area.

8 - Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o di loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su detta area e purchè non in contrasto con la l. 16.6.1939, n. 1497 e non si tratti di area di particolare pregio ambientale.

9 - Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto di energia, nonchè le attrezzature dirette per la erogazione di pubblici servizi. Per quanto attiene a distributori di carburanti con annesse infrastrutture, essi dovranno rispettare le seguenti norme:

- distanza minima delle colonnine dalla strada: mt. 5,00;
- superficie coperta: max 400 mq. dei quali non più del 50% chiusi perimetralmente e destinate ai servizi accessori (deposito, vendita, lavaggio, assistenza, ecc.);
- rapporto di copertura pari a 1/2 della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: mt. 5,00;
- altezza max: mt. 5,50;
- distanza da pareti finestrate: mt. 10,00.

10 - Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono autorizzati ad aumenti di volume fino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello delle infrastrutture da salvaguardare.

ART. 2-6 - SPONDE DEI CANALI

1 - Lungo le sponde dei laghi naturali od artificiali, dei fiumi, dei torrenti e dei canali in aree agricole, è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono invece ammessi percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni, o sistemazioni a verde, parchi pubblici, attrezzature sportive collegate con i corsi e

specchi d'acqua, eventuali parcheggi.

2 - La profondità delle fasce di rispetto è di norma così fissata:

- mt. 100,00 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- mt. 25,00 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti, canali arginati o a corso regolato;
- mt. 100,00 per i laghi naturali od artificiali.

3 - All'interno dei centri abitati, ovvero in relazione a particolari caratteristiche oro-idrografiche od insediative, il PRG individua specificatamente le fasce di rispetto aventi diversa profondità.

4 - Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le utilizzazioni di cui al 5° e 9° comma dell'art. precedente, nonché le attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

ART. 2-7 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

1 - Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, è condizionato nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta regionale o del Sindaco nell'ambito di competenza e per le opere e con le modalità previste dalla L.R. 9 agosto 1989, n. 45.

2 - Il rilascio della concessione o della autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato alla presentazione del documento autorizzativo di cui al comma precedente ed alla precisa e puntuale evidenziazione delle cautele e/o limitazioni da rispettare, sulla scorta delle informazioni desunte dalle analisi effettuate, al fine di non alterare l'equilibrio idrogeologico dell'area.

3 - In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento, nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei territori;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, pericolo di valanghe o di alluvioni e che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

4 - Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al precedente articolo 2-6 sono ammessi gli interventi di interesse pubblico come previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e successive modifiche.

5 - Con riferimento alla situazione idrogeologica dei siti si precisa infine che le prescrizioni specifiche formulate in merito alle singole aree edificabili nella relazione geologico-tecnica allegata alla D.C. n. 10 del 13.5.96, sono da considerare a tutti gli effetti quali norme di attuazione delle aree stesse.

ART. 2-8 - INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI AMMESSE

1 - Tutti gli edifici esistenti sul territorio comunale esclusi quelli soggetti a demolizione possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria con mantenimento della destinazione d'uso preesistente. Nel caso

di altri interventi la cartografia di piano indica la destinazione ammessa per ciascun edificio, in base alle sue caratteristiche urbanistiche, tipologiche e strutturali.

2 - Le destinazioni d'uso ammissibili ai fini del P.R.G. sono raggruppate per classi. Tutti i cambiamenti di destinazione d'uso anche all'interno di una medesima classe sono soggetti a preventiva autorizzazione del Sindaco o ad eventuale concessione onerosa secondo la legislazione vigente. La norma di cui sopra si applica anche alle unità immobiliari inferiori ai 700 mc; le eventuali infrazioni sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 69-L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modificazioni.

3 - Vengono individuate le seguenti classi di destinazione d'uso:

a) edifici di residenza civile (A): in essi sono ammesse le residenze singole e collettive, uffici, negozi con superficie di vendita inferiore ai 250 mq, locali pubblici, botteghe artigiane inferiori ai 250 mq, autorimesse pubbliche o private, locali di servizio e deposito a servizio delle predette destinazioni.

b) edifici di servizio (T): in essi sono ammessi depositi inferiori ai 200 mq a servizio dell'abitazione o di attività produttive incluse quelle agricole, le autorimesse pubbliche o private, gli impianti tecnici.

c) edifici industriali e commerciali (D): in essi sono ammesse attività artigianali, industriali e commerciali senza limite di superficie, i relativi locali di servizio e di deposito, gli uffici, i volumi tecnici, i volumi residenziali per quanto strettamente necessario alla custodia.

d) edifici agricoli (E): in essi sono ammessi stalle, fienili e tutte le altre destinazioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole di produzione, trasformazione e deposito.

e) edifici artigianali e commerciali in area impropria (DR): in essi sono ammesse le stesse attività di cui al punto c) ma trovandosi interclusi in aree a diversa destinazione, sono soggetti a limitazioni specificate per ciascun tipo di area nei successivi articoli.

f) edifici agricoli in area impropria (ER): in essi sono ammesse le stesse attività di cui al punto d) ma trovandosi interclusi in aree a diversa destinazione, sono soggetti a limitazioni specificate per ciascun tipo di area nei successivi articoli.

In particolare è escluso l'ampliamento di stalle e in generale di tutti i ricoveri per animali.

g) edifici a destinazione turistico-ricettiva (TR): in essi sono ammesse le destinazioni alberghiere e dei servizi connessi: ristoranti, sale per riunioni e conferenze, attrezzature sportive, locali accessori e di servizio per gli ospiti e per il personale, ecc.

4 - Nel caso di aree di nuova edificazione, il PRG indica la destinazione ammissibile per l'area.

5 - In tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove attività nocive e moleste che non adottino efficaci dispositivi per garantire la sicurezza degli addetti ed eliminare il pericolo di inquinamento ambientale. Il Sindaco su parere conforme del Consiglio Comunale e sentita

l'Autorità Sanitaria competente, potrà decidere l'allontanamento entro congruo periodo di tempo di tutte le suddette attività, anche preesistenti.

ART. 2-9 - CARATTERISTICHE DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

1 - In base a caratteristiche geologiche, storiche, urbanistiche, tipologiche, economiche e sociali il territorio comunale è suddiviso in aree.

In ciascuna area, al fine di determinare l'utilizzazione più congrua al pubblico interesse, sono individuati in modo puntiforme gli interventi ammessi, definiti ai sensi di legge e specificati da dettagliate norme e parametri di intervento.

2 - Le aree individuate nel territorio comunale sono le seguenti:

- a) aree sature di antico impianto;
- b) aree sature di recente impianto con esclusione di nuove costruzioni agricole;
- c) aree sature di recente impianto con possibilità di nuove costruzioni agricole;
- d) aree con intervento di sola manutenzione e conservazione del verde privato;
- e) aree di completamento residenziale con concessione singola;
- f) aree di espansione residenz. soggette a piano esecutivo convenzionato;
- g) aree di completamento per attività produttive;
- h) aree agricole;
- i) aree per attività estrattive, discariche e reinterri;
- l) aree a servizio pubblico.

ART. 2-10 - AREE SATURE DI ANTICO IMPIANTO

1 - Il PRG individua come tali le parti del territorio comunale occupate da insediamenti di antico impianto, con frammistione di attività residenziali, agricole ed artigianali, che non presentano rilevanza storico-artistica, ma esclusivamente ambientale perchè caratterizzati essenzialmente dalla coerente tipologia edilizia a cortina e dall'uso ricorrente degli stessi materiali da costruzione.

In tali aree sono obiettivo prioritario la conservazione ed il risanamento del tessuto insediativo, la conservazione dei caratteri ambientali, la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, il riordino delle attività economiche.

2 - All'interno di tali aree il PRG individua topograficamente per ogni edificio il tipo di intervento consentito; si richiamano i disposti dell'art. 17, 6° c., punto f) della L.R. 56/77 e s.m. nel rispetto di quanto già precisato al precedente art. 1-3.

In quest'ultimo caso si confermano le destinazioni d'uso in atto, salvo che siano oggetto di provvedimento per la tutela dell'igiene e del pubblico decoro.

3 - I tipi di intervento previsti sono:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

4 - Le destinazioni d'uso e il numero dei piani

utilizzabili dovranno essere quelli topograficamente individuati dal piano sui singoli edifici.

5 - Nel caso di modifiche dell'altezza dell'edificio preesistente per garantire l'altezza minima dei locali interni, dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

N. di PIANI F.T.	MAX ALT. GRONDA
1	3,50
2	6,50
3	9,50

6 - Nelle presenti aree tutti gli interventi, inclusi gli ampliamenti di cui ai punti successivi, devono rispettare le seguenti distanze minime:

a) verso le strade le costruzioni dovranno mantenere le distanze preesistenti, o, al fine di ottenere una distanza maggiore, allinearsi sulla linea congiungente i fabbricati esistenti sui 2 lotti contermini. Il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, ha comunque facoltà di imporre modeste rettifiche a tale allineamento;

b) verso i confini le costruzioni, ove non mantengano la distanza preesistente, dovranno rispettare una distanza minima di 5 metri oppure giungere a confine; distanze diverse sono ammesse:

- in casi di accordo scritto tra i vicini;
- in applicazione degli artt. 874 e segg. del C.C.;

c) verso pareti finestrate di altri edifici, anche insistenti sulla stessa proprietà, la distanza dovrà essere non minore della preesistente, od in alternativa non minore di mt. 10,00. Tale distanza è ridotta a mt. 5,00 nel caso di bassi fabbricati con altezza in gronda minore a mt. 3,00 e altezza al colmo minore di mt. 4,50.

7 - Nell'area in oggetto è fatto divieto in tutti i tipi di intervento di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi con materiali di diverse caratteristiche;
- potranno essere ammesse coperture con tegole che garantiscano l'"effetto coppo".

8 - Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente;
- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature;

- le esigenze addizionali delle abitazioni esistenti, potranno essere soddisfatte nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia:

a) prioritariamente mediante il recupero, ove previsto dagli elaborati del PRG, dei volumi ex-agricoli annessi alla residenza quali loggiati, porticati, fienili e stalle; sono esclusi da tale possibilità i fabbricati secondari caratterizzati da modesta consistenza e precarietà tipologico-strutturale, per i quali potrà essere ammesso al più il recupero per usi accessori alla residenza.

b) mediante il recupero di sottotetti non utilizzati, anche mediante innalzamento del piano di copertura di non oltre 1 mt., limitatamente alla formazione del secondo o terzo piano fuori terra, a condizione che preesistano elementi complementari (lobbia, finestre, ecc.) tali da configurare una sostanziale consistenza originaria del sottotetto.

9 - Ove non praticabili le possibilità di cui al comma precedente è consentito l'ampliamento "una tantum" delle abitazioni mono e bifamiliari, fino al 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di piano, con un massimo di 180 mc. e secondo le modalità previste all'art. 1-4-5 per l'intervento di ristrutturazione edilizia.

10 - In ogni caso:

- non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. In particolare in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrata interna che lasci chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- il tamponamento con muratura dovrà essere eseguito nello stesso materiale delle preesistenze (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con sporgenze realizzate in travi lignee, passafuori lasciati a vista, eventualmente rifiniti sulla facciata superiore con tavole di legno. Ove le caratteristiche tipologiche preesistenti lo consentano potranno essere ammessi cornicioni in cemento, a vista o intonacato, inclinati secondo la pendenza del tetto;
- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali ed avere un aggetto non superiore a mt. 1,40 con ringhiere realizzate in ferro o legno: ove prospettanti spazi pubblici essi dovranno avere altezza minima dal sedime stradale di mt. 4,25;
- le aperture dovranno avere taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno.
- ogni camera dovrà essere dotata di una veduta conforme al D.M. 5.7.75, o comunque non inferiore alla veduta preesistente con eccezione degli accessori quali cucina non abitabili, servizi, disimpegni, che potranno avere semplicemente una luce o ventilazione forzata.

11 - Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, ricovero macchine, potranno essere

soddisfatte mediante costruzione di porticati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne;
- la nuova costruzione non potrà superare i 50 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura di tipo tradizionale, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria totale;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt;
- sono da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti, quando tali strutture ed elementi siano in contrasto con l'ambiente circostante.

12 - Per gli edifici con destinazione "E" e "T" è consentito, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione, purchè senza aumento di cubatura nei seguenti casi:

- a fine RESIDENZIALE quando sussistano le seguenti condizioni: possibilità di esposizione a Sud, ad Est od Ovest, con larghezza della strada prospiciente, ove esista, non minore di 3,00 mt. e con distanza delle fronti finestrate da altri edifici non minore di 10,00 mt.

Negli altri casi sono consentite solo destinazioni accessorie della residenza;

- a destinazioni PRODUTTIVE, non nocive e moleste e comunque compatibili con la residenza, (artigianale o commerciale) quando siano garantite le condizioni di illuminazione diretta prevista per le varie attività, godano di accesso diretto da spazio aperto a pubblico passaggio non minore di mt. 5,00 e dispongano di area destinata alla manovra e al parcheggio in misura non minore dell'80% della superficie utile.

13 - In tutti i tipi di intervento non è consentito porre in opera elementi fissi o mobili (persiane) aggettanti su luogo pubblico per più di 10 cm., se non ad altezza maggiore di 4,00 mt. Nel caso di tende ed insegne per negozi l'altezza è riconducibile a 2,00 mt. ove lo spazio prospiciente rimanga libero da ostacoli per almeno 5,00 mt.

ART. 2-11 - AREE SATURE DI RECENTE IMPIANTO CON ESCLUSIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE

1 - Il PRG individua come tali, quelle parti del territorio comunale di impianto più o meno recente, con frammistione di attività residenziali, agricole ed artigianali che risultano prive di valori ambientali diffusi e sono caratterizzate da

disordine del tessuto insediativo ed abbandono di edifici con impossibilità del recupero dei medesimi.

2 - I tipi di intervento previsti sono:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica ove individuata in cartografia;
- demolizione.

3 - Nelle predette aree valgono le norme di cui ai punti 4-5-6-7-8-9 del precedente articolo 2-10.

4 - Inoltre si applicano le seguenti norme:

- non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale. Ove le caratteristiche tipologiche esistenti lo consentano potranno essere ammessi cornicioni in cemento, a vista o intonacato, inclinati secondo la pendenza del tetto;
- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali, avere un aggetto non superiore a mt. 1,40, e se prospettanti spazi pubblici dovranno avere altezza minima dal sedime stradale di mt. 4,25;
- ogni camera dovrà essere dotata di una veduta conforme al D.M. 5.7.75, o comunque non inferiore alla veduta preesistente con eccezione degli accessori quali cucine non abitabili, servizi, disimpegni, che potranno avere semplicemente una luce o ventilazione forzata.

5 - Le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, ricovero macchine, potranno essere risolte secondo le norme di cui all'art. 2-10, comma 11.

6 - Le attività artigianali di tipo "DR" potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di uniformare la nuova costruzione all'impianto tipologico esistente entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta risultante computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore al 40% di quella fondiaria totale;
- l'ampliamento non potrà superare 1/5 della superficie coperta esistente alla data di adozione del piano preliminare;
- la distanza dell'edificio dovrà essere non minore di mt. 10,00 da pareti finestrate e non minore di mt. 5,00 dai confini di proprietà;
- la distanza dell'edificio dalle strade di qualsiasi tipo o caratteristica è fissata dall'art. 2-5 comma 3 delle presenti norme;
- la costruzione dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e finiture che si inseriscano decorosamente nel tessuto edilizio circostante.

7 - Per gli edifici con destinazione "E" e "T" si richiama il comma 12 dell'art. 2-10.

8 - In tutti i tipi di intervento non è consentito porre in opera elementi fissi o mobili (persiane) aggettanti su luogo

pubblico per più di 10 cm., se non ad altezza maggiore di 4,00 mt. Nel caso di tende ed insegne per negozi l'altezza è riconducibile a 2,00 mt. ove lo spazio prospiciente rimanga libero da ostacoli per almeno 5,00 mt.

ART. 2-12 - AREE SATURE DI RECENTE IMPIANTO CON POSSIBILITA'
DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE

1 - Il PRG individua come tali le aree prevalentemente di recente impianto e periferiche, ovvero i nuclei minori, caratterizzate da frammistione di attività residenziali, artigianali ed agricole, ma con netta prevalenza di queste ultime quasi ovunque ad un buon livello di efficienza produttiva.

2 - All'interno di tali aree il PRG individua topograficamente per ogni edificio il tipo di intervento consentito; si richiamano i disposti dell'art. 17, 6° c., punto f) della L.R. 56/77 e s.m., nel rispetto di quanto già precisato al precedente art. 1-3.

3 - I tipi di intervento previsti sono:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

4 - Nelle predette aree valgono le norme di cui ai punti 4-5-6-7-8-9 del precedente art. 2-10.

5 - Inoltre si applicano le seguenti norme:

- in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi preesistenti e comunque non oltre mt. 1,40 rispetto all'allineamento della facciata;
- non è ammessa la formazione di maniche interne.
- ogni camera dovrà essere dotata di una veduta conforme al D.M. 5.7.75, o comunque non inferiore alla veduta preesistente con eccezione degli accessori quali cucine non abitabili, servizi, disimpegni, che potranno avere semplicemente una luce o ventilazione forzata.

6 - Le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, ricovero macchine, potranno essere risolte secondo le norme di cui all'art. 2-10, comma 11.

7 - Le attività artigianali di tipo "DR" potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di uniformare la nuova costruzione all'impianto tipologico esistente entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta risultante computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore al 40% di quella fondiaria totale;
- l'ampliamento non potrà superare 1/5 della superficie coperta esistente alla data di adozione del piano preliminare;
- la distanza dell'edificio dovrà essere non minore di mt. 10,00 da pareti finestrate e non minore di mt. 5,00 dai confini di proprietà;
- la distanza dell'edificio dalle strade di qualsiasi tipo o caratteristica è fissata dall'art. 2-5 comma 3 delle presenti norme;
- la costruzione dovrà essere eseguita con tecniche, materiali

e finiture che si inseriscano decorosamente nel tessuto edilizio circostante.

8 - Radicali interventi di trasformazione del tessuto edificato esistente saranno ammessi solo in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuare previa delimitazione degli ambiti interessati e dei necessari parametri operativi, attivando a tale scopo specifica procedura di variante al P.R.G. con congiunto strumento urbanistico esecutivo.

9 - Nelle aree di cui al presente articolo sono inoltre ammessi ampliamenti in alternativa alle norme dei punti precedenti per nuove costruzioni di abitazioni o di impianti con destinazione agricola ad uso dei conduttori dei fondi secondo le seguenti norme:

a) residenza rurale con indici di densità fondiaria calcolato su tutti i terreni di proprietà dell'azienda accorpati secondo le norme dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e con massimo di 1000 mc. per azienda incluso l'esistente, a condizione che gli ampliamenti o le nuove costruzioni risultino correttamente inseriti nel contesto edificato circostante, rispettandone i parametri stereometrici di zona.

b) locali ed infrastrutture per la conduzione del fondo e per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli del fondo stesso, con i seguenti limiti:

- nuove costruzioni di tettoie, deposito e ricoveri macchine fino alla concorrenza di 1/3 della superficie coperta computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà dell'azienda;
- ampliamento di esistenti ricoveri per animali sempre entro i limiti di 1/3:

a) stalle fino ad un massimo complessivo di 20 capi bovini od equini, ovini, caprini;

b) porcilaie fino ad un massimo complessivo di 4 capi;

c) conigliere, pollai e ricoveri di animali da cortile fino ad un massimo di 100 capi.

10 - Le costruzioni destinate a residenza rurale e quelle destinate a deposito o tettoia dovranno distare non meno di mt. 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade di qualsiasi tipo e caratteristica; nel caso di ampliamenti di edifici esistenti potranno essere mantenuti gli allineamenti preesistenti e dovranno essere rispettate comunque le norme del Codice Civile. In ogni caso la distanza da pareti finestrate dovrà risultare non minore di mt. 10,00.

11 - Gli ampliamenti di costruzioni destinate a ricovero di animali dovranno distare:

- mt. 15,00 da edifici non destinati ad attività produttive agricole;

- mt. 10,00 dai confini e dalle strade di qualsiasi tipo e caratteristica.

ART. 2-13 - AREE CON INTERVENTO FINO ALLA SOLA MANUTENZIONE E RESTAURO CON CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO

1 - Il PRG individua come tali edifici prevalentemente residenziali con le relative aree di pertinenza, sistemate a verde con piantumazioni ornamentali.

2 - All'interno di tali aree la cartografia di piano

individua topograficamente per ogni edificio, fermo restando che la manutenzione ordinaria è sempre ammessa, i seguenti tipi di intervento:

- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

3 - Sono ammesse unicamente le destinazioni d'uso in atto o quelle indicate sulla cartografia di piano con l'esclusione di attività commerciali ed artigiane e di depositi od autorimesse di qualsiasi dimensione ad esse pertinenti.

4 - Non sono ammessi ampliamenti della cubatura residenziale esistente salvo quanto previsto ai commi 9 ed 11 dell'art. 2.10.

5 - Le esigenze supplementari connesse con l'attività residenziale ed agricola potranno essere soddisfatte limitatamente ai soli locali di sosta coperta purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere inserito nel contesto ambientale e uniformato all'impianto tipologico, alle tecniche ed ai materiali preesistenti;
- la superficie dell'ampliamento dovrà essere minore di 20 mq;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati;
- devono essere rispettate le norme sulle distanze.

6 - In queste aree è fatto obbligo di mantenere il verde privato esistente: in particolare si deve conservare il tappeto erboso e le piantumazioni di alto fusto. Gli alberi che dovessero essere abbattuti per vetustà o malattia dovranno essere sostituiti con altri di specie similari.

ART. 2-14 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA

1 - Il PRGC individua come tali parti del territorio comunale intercluse o marginali ad edifici esistenti, totalmente urbanizzate ed in alcuni casi parzialmente costruite, delle quali è prevista l'utilizzazione edilizia al fine di soddisfare il fabbisogno previsto di abitazioni.

2 - Il PRGC individua topograficamente le aree. Su di esse l'edificazione avviene con singole concessioni nel rispetto degli indici e dei parametri indicati per ciascuna area negli elaborati di piano.

3 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e di servizio di cui ai commi 3 a) e b) dell'art. 2-8 con esclusione delle attività commerciali ed artigianali e di depositi od autorimesse di qualunque dimensione ad esse pertinenti.

Per le destinazioni d'uso di cui al comma 3 b) dell'art. 2-8 è ammessa l'edificazione a confine purchè essa si sviluppi su di un solo lato del lotto di proprietà e con altezza in gronda minore di mt. 4,00.

E' ammessa un'altezza massima in gronda fino a mt. 4,50 previo accordo scritto tra i confinanti.

Nel caso di bassi fabbricati con altezza inferiore ai mt. 3,00 la distanza dalle pareti finestrate è riconducibile sino a mt. 5,00.

4 - Al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano la parte ineditata di ciascun lotto dovrà essere sistemata a verde oppure pavimentata. Inoltre:

- le costruzioni dovranno rispettare per forme e materiali l'ambiente circostante;
- non sono ammesse costruzioni realizzate con materiali inidonei, edifici in lamiera, ricoveri e depositi precari, accumulo di materiale di qualunque natura.

5 - Tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione dovranno prevedere un'area coperta o scoperta, destinata a parcheggio privato, pari ad 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, di cui almeno la metà dovrà essere liberamente accessibile; dovranno inoltre prevedere 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale destinato a verde privato.

6 - Nell'area di completamento n. 7 il posizionamento degli edifici residenziali rispetterà comunque una fascia di rispetto cimiteriale di mt. 100.

7 - Il rilascio della concessione è sempre subordinato alla dismissione gratuita, o alla registrazione di un atto di impegno unilaterale a dismettere gratuitamente a semplice richiesta del Comune, una quota di area a servizi tra quelle individuate dal Piano per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dimensionata secondo gli standards di legge. Eccezionalmente e solo per motivi indipendenti dalla volontà del richiedente, sarà consentito corrispondere il corrispettivo del prezzo di acquisto.

ART. 2-15 - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1 - Il PRGC individua come tali parti del territorio comunale marginali all'edificazione esistente, incolte o destinate a colture non pregiate, solo parzialmente urbanizzate, delle quali è prevista l'utilizzazione edilizia al fine di soddisfare il fabbisogno previsto di abitazioni.

2 - Il PRG individua topograficamente tali aree. Su di esse l'edificazione avviene mediante le procedure di cui all'art. 1-9 delle presenti norme. Il PEC deve essere steso all'intera area di espansione individuata dal PRGC o ad una subarea previa approvazione della perimetrazione da parte del Consiglio Comunale.

3 - Gli elaborati di piano specificano per ciascuna area i parametri secondo i quali devono essere redatti i diversi PEC. In ogni caso in sede di redazione di PEC dovrà essere prevista la dismissione gratuita di aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura di 25 mq. per ogni abitante insediabile. Eccezionalmente, per motivi indipendenti dalla volontà del Richiedente e a discrezione della Amministrazione, potrà essere ammessa la monetizzazione di equivalente area ovvero atto di impegno unilaterale a dismettere gratuitamente a semplice richiesta del Comune una quota di area a servizi tra quelle individuate dal Piano per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e di servizio di cui ai commi 3 a) e b) dell'art. 2-8 con l'esclusione di attività commerciali ed artigianali e di depositi od autorimesse di qualunque dimensione ad esse pertinenti.

4 - Per le destinazioni d'uso di cui al comma 3 b) dell'art. 2-8 è ammessa l'edificazione a confine purchè essa si sviluppi su di un solo lato di ciascun lotto edificabile risultante e con altezza in gronda minore di mt. 4,00.

E' ammessa una altezza massima in gronda fino a mt. 4,50 previo accordo scritto tra i confinanti. Nel caso di bassi fabbricati con altezza inferiore ai mt. 3,00 la distanza dalle pareti finestrate è riconducibile fino a mt. 5,00.

5 - Al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano, la parte ineditata di ciascun lotto dovrà essere sistemata a verde oppure pavimentata. Inoltre:

- le costruzioni dovranno rispettare per forme e materiali l'ambiente circostante;
- non sono ammesse costruzioni realizzate con materiali inidonei, edifici in lamiera, ricoveri e depositi precari, accumulo di materiale di qualunque natura.

ART. 2-16 - AREE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI RIORDINO

Il PRGC individua i seguenti tipi di aree artigianali:

A) Aree artigianali soggette a CONCESSIONE SINGOLA.

1 - Sono individuate come tali le aree occupate da impianti artigianali esistenti.

2 - Sui fabbricati produttivi esistenti, esclusi quelli soggetti a demolizione, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, nonché di ristrutturazione edilizia previo contemporaneo adeguamento delle opere di urbanizzazione.

3 - Il cambiamento da destinazione artigianale a destinazione commerciale è ammesso previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione e a condizione che vengano adeguati gli spazi a servizi a quanto previsto dall'art. 21 comma 3 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

4 - Sono inoltre ammessi mediante concessione singola interventi di ampliamento e di completamento in base ad un progetto esteso a tutto il lotto o lotti contermini formanti la proprietà dal quale risulti il rispetto delle seguenti norme:

- indice di copertura: max. 40% della superficie fondiaria totale come sopra descritta;
- distanze dalle strade di qualsiasi tipo e caratteristica secondo quanto fissato all'art. 2-5 comma 3 delle presenti norme;
- distanza dai confini non minore di mt. 5,00;
- distanza fra fabbricati: 10 mt. o in aderenza;
- area a parcheggio: 10% della superficie fondiaria totale come sopra descritta;
- area a verde: 10% della superficie fondiaria totale come sopra descritta;
- cubatura residenziale di servizio: 1 mc/mq di superficie utile di calpestio dell'impianto produttivo, con minimo di mc. 200 e massimo mc. 600 totali.

5 - Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza o all'impegno di realizzare:

- strada di accesso con pavimentazione permanente di larghezza non inferiore a mt. 5,00;
- rete di pubblica illuminazione;
- adeguata disponibilità idrica;

- impianto di fognatura e di depurazione ai sensi della legge statale 319/76 e successive modifiche e integrazioni.

B) Aree artigianali con obbligo di PEC.

1 - Sono individuate come tali aree adiacenti ad aree artigianali esistenti nelle quali possono essere ricavati nuovi lotti per insediamenti aggiuntivi, previa organizzazione dell'intera area di pertinenza, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature.

2 - Tali aree sono edificabili previa formazione di piani esecutivi convenzionati, estesi all'intera area, che prevedono:

- le aree da destinare a servizi secondo quanto previsto al comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;

- la rete delle urbanizzazioni primarie (strade, illuminazione, approvvigionamento idrico, fognatura);

- gli impianti di depurazione necessari secondo la legge 319/76 e s.m.i;

- l'utilizzazione edilizia delle aree, nei limiti di quanto di seguito descritto:

- a) indice di copertura: 40% della superficie fondiaria totale;

- b) distanza dalle strade di qualsiasi tipo e caratteristica: secondo quanto fissato dall'art. 2-5 comma 3 delle presenti Norme;

- c) distanza dai confini: non minore di mt. 5,00;

- d) distanza fra i fabbricati: mt. 10,00 o in aderenza;

- e) cubatura residenziale di servizio: 1 mc/mq di superficie utile di calpestio dell'impianto produttivo, con un minimo di 200 mc. e un massimo di 800 mc.

3 - Il piano verrà redatto secondo le forme e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e seguenti.

4 - Sui fabbricati eventualmente esistenti si applicano anche in assenza di PEC, le stesse norme previste al precedente sottotitolo A).

ART. 2-17 - NORME PER LE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

1 - Il PRGC individua come tali le aree esterne agli aggregati urbani destinate esclusivamente alle attività e alla residenza rurale ad uso dei conduttori del fondo.

2 - Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

3 - Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi

del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

4 - Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, al solo fine dell'effettivo esercizio dell'attività agricola.

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

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 20° comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubature di cui al 17° comma - art. 25, L.R. 56/77;
- d) le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 69 della L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

6 - L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del Concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

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

8 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nel caso di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni.

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

10 - Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq
- c) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq
- d) terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ha per azienda): 0,01 mc/mq
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda): 0,01 mc/mq.

Tali indici sono riferiti alla colture in atto od in progetto adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di concessione.

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

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

13 - Valgono inoltre le seguenti norme:

- distanza minima dai confini: 5,00 mt;
- distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 mt;
- distanza dalle strade secondo quanto previsto dall'art. 2-5 delle presenti Norme;
- piani fuori terra: n. 2;
- altezza massima in gronda: mt. 7,50 rispetto p.c., mt. 6,50 rispetto all'estradosso della prima soletta f.t.;
- rapporto massimo di copertura fino alla concorrenza di 1/3, incluse tutte le costruzioni comunque destinate, calcolato sul lotto o lotti contigui sui quali insistono.

14 - I fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie e bassi fabbricati, dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- distanze dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di mt. 5,00;
- distanza minima da pareti finestrate mt. 10,00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto previsto dall'art. 2-5 delle presenti norme;
- rapporto massimo di copertura fino alla concorrenza di 1/3, incluse tutte le costruzioni comunque destinate, calcolato sul lotto o lotti contigui sui quali insistono.

15 - E' consentita l'edificazione di bassi fabbricati a confine, purchè non destinati a ricovero animali od abitazione, quando la loro altezza sul confine sia minore di mt. 3,00 e l'altezza al colmo sia minore di mt. 4,50.

16 - I locali per il ricovero di animali (stalle, porcilaie, pollai, ecc.) e le concimaie devono rispettare le seguenti norme:

- distanze dai confini di proprietà di mt. 10,00;
- distanza minima da edifici residenziali insistenti sullo stesso lotto mt. 15,00;
- distanza minima da edifici residenziali di altra proprietà mt. 200,00 riducibili a mt. 15,00 qualora le dimensioni della stalla, porcilaia, ecc., non superino quanto previsto dall'art. 2-13 comma 3;
- distanza minima dalle strade secondo quanto previsto dall'art. 2-5 delle presenti Norme;
- rapporto massimo di copertura fino alla concorrenza di 1/3, incluse tutte le costruzioni comunque destinate, calcolato sul lotto o lotti contigui sui quali insistono.

17 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 12° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

18 - Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lett. g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

19 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle

norme di attuazione del Piano regionale.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori non è ammesso tra aziende diverse.

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

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

22 - Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture ed attrezzature, di cui alla lett. g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, i terreni la cui capacità produttiva è già impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

23 - Le attività artigianali (DR) situate in area agricola e legittimamente preesistenti alla data di adozione del piano preliminare potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di razionalizzarne l'impianto, entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta risultante computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non potrà risultare superiore al 30% di quella fondiaria totale;
- l'ampliamento non potrà superare il 50% della superficie coperta esistente alla data di cui sopra con un massimo di 200 mq;
- la cubatura residenziale per le esigenze di custodia o conduzione potrà giungere fino alla concorrenza di 600 mc;
- le distanze degli edifici dovranno essere non minori di:
 - mt. 10,00 da pareti finestrate;
 - mt. 10,00 dai confini di proprietà e dalle strade private e consortili;
 - mt. 20,00 o più metri dalle strade comunali e provinciali secondo le norme del D.M. 1404 del 1.4.68.

24 - Gli edifici con destinazione a residenza non rurale e regolarmente autorizzati in zona agricola a seguito di concessione o domanda in sanatoria precedente alla data di adozione del piano preliminare ovvero gli edifici comunque destinati facenti parte di azienda agricola che abbia cessato l'attività a norma del 7° punto del presente articolo, sono soggetti a interventi interni, di manutenzione, o di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione entro le seguenti norme:

- destinazione residenziale per i volumi chiusi destinabili a tale funzione nel rispetto delle norme igienico-edilizie senza necessità di aumento della sagoma;
- sono consentite destinazioni produttive, connesse alla trasformazione di prodotti agricoli, la cui superficie utile complessiva non superi i 300 mq nel caso di volumi chiusi esistenti destinabili a tali funzioni senza aumento della sagoma, a condizione che siano rispettati gli standards previsti all'art. 2-16 comma 4° delle presenti norme;
- si applicano le stesse norme previste nelle aree agricole per quanto attiene a distanze, ribaltamenti, ecc..

ART. 2-18 - ATTIVITA' ESTRATTIVE, DISCARICHE, REINTERRI

1 - L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

2 - Nell'ambito del Comune è topograficamente individuata un'area per l'accumulo e l'interramento dei rifiuti inerti. Per la discarica prevista in località cascina Bernardona è stabilita una fascia di rispetto con profondità minima di 100 mt. dal margine dell'area stessa.

L'autorizzazione comunale, ai sensi del DPR 915/85, della L.R. 22/11/1978, n. 69 e successive modificazioni e integrazioni, stabilisce le norme a tutela dell'ambiente e per la tutela idrogeologica del sito e delle aree circostanti.

3 - Qualora si renda necessario individuare nuove aree destinate a tale scopo, la concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulò di rifiuti solidi o l'apertura di nuove discariche da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti domi_ nanti, è subordinata alla valutazione a mezzo di adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e alla garanzia di adatto materiale di copertura. Tale individuazione dovrà comunque avvenire nell'ambito di una variante al PRGC o con le procedure previste per la realizzazione delle opere pubbliche.

4 - I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai commi precedenti vengono determinati a norma dell'art. 10, 1° comma, della l. 28.01.1987, n. 10, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di questa attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

ART. 2-19 - AREE A SERVIZI PUBBLICI

1 - Le cartografie di PRGC individuano le aree destinate a pubblici servizi. A tali aree si applica, in caso di intervento edilizio la seguente normativa:

a) nelle aree a servizi comprendenti edifici tutelati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 sono ammessi solo interventi di restauro conservativo;

b) nelle aree a servizi comprese od adiacenti ad aree di interesse storico, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia secondo la normativa a tutela dell'ambiente prevista dall'art. 1-25 delle presenti norme.

c) nelle aree a servizi non comprese nei punti precedenti i parametri di intervento saranno fissati in sede progettuale. Vale in ogni caso la normativa prevista dall'art. 1-24 delle presenti norme.

ART. 2-20 - RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI

Qualora nel corso di applicazione del piano, si riscontri un'inesatta individuazione degli interventi puntiformi edificio per edificio e più specificatamente:

a) non sia individuato un edificio esistente;

b) sia individuato con forma, destinazione d'uso o dimensioni erronee;

c) sia individuato con un numero di piani minore di quanti effettivamente esistenti;
il Consiglio Comunale, sulla base di idonea documentazione dimostrante le reali caratteristiche dell'edificio, potrà rettificare l'errore materiale indicando le dimensioni e la natura dell'intervento ammesso.
La delibera di rettifica non costituisce variante al PRG, e diventa esecutiva a norma dell'art. 3 della l. 530/1947.

ART. 2-21 - EDIFICI OGGETTO DI CONDONO

Gli edifici o le parti di essi per i quali è in corso pratica di condono si intendono automaticamente inseriti nel PRG al momento del rilascio della concessione in sanatoria secondo la seguente normativa:

- a) gli interventi sull'esistente e gli ampliamenti sono soggetti alla stessa normativa dell'edificio originariamente esistente;
- b) le nuove costruzioni sono soggette alla normativa dell'area nella quale si situano e, nel caso che in tali aree siano individuati anche gli interventi puntiformi, ad interventi sino alla manutenzione straordinaria.

ALLEGATI:

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI: DEFINIZIONI

3.1 - Superficie territoriale (ST)

E' la superficie complessiva di una parte del territorio comunale, considerata unitariamente con inclusione della viabilità pedonale e veicolare, delle aree di arredo urbano, di quelle destinate a servizi sociali secondo le leggi vigenti.

Quando tale superficie sia delimitata da strade, essa è computata alla mezzeria delle medesime.

3.2 - Superficie catastale di proprietà (SCP)

Si intende per "superficie catastale di proprietà" l'insieme delle aree censite a catasto di cui l'intestatario può godere e disporre entro i limiti della vigente legislazione.

Detta superficie deve essere intesa al lordo degli spazi pubblici, inclusi quelli per la viabilità sulla stessa previsti dallo strumento urbanistico, purchè tali aree non risultino già alienate in applicazione della legge 22.10.1971, n. 865 o mediante volontaria dismissione.

3.3 - Superficie fondiaria (SF)

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto di tutte le aree destinate dal PRG a pubblici servizi, alla viabilità pedonale o veicolare e di ogni altra area dismessa o da dismettere ad uso pubblico.

3.4 - Indice di cubatura territoriale (IT)

Esprime il massimo volume edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

3.5 - Indice di cubatura fondiaria (IF)

Esprime il massimo volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

3.6 - Rapporto di copertura (RC)

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

3.7 - Superficie coperta (SC)

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata, sono incluse tutte le strutture anche parzialmente al suolo, nonchè i volumi e le strutture a sbalzo, esclusi solo balconi, pensiline e cornicioni con sbalzo inferiore a mt. 1,50.

Non vengono computati nella superficie coperta gli edifici totalmente interrati o che non emergono oltre 100 cm. dal piano di campagna, avendo il tetto piano sistemato a verde permanente o a piano transitabile.

3.8 - Superficie utile (SU)

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio, ovunque situate, misurate:

- al lordo delle murature, tramezzature e delle proiezioni orizzontali su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale);
- al netto delle logge, dei balconi, dei porticati;
- al netto delle strutture di copertura prive dei muri di tamponamento su tutto il perimetro.

3.9 - Volume (V)

E' dato dalla superficie utile di ciascun piano fuori terra moltiplicata per la relativa altezza, misurata dall'estradosso della soletta di calpestio all'estradosso della soletta di copertura.

Si considerano fuori terra tutti i piani che emergono per oltre 1,00 mt. all'estradosso della copertura rispetto al piano della strada sulla quale prospetta il lotto.

3.10 - Altezza (H)

Nelle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del PRGC preliminare l'altezza è calcolata in base al numero dei piani utilizzabili od utilizzati, valutati rispetto alla facciata principale ed individuati topograficamente sulle tavole di Piano.

Eventuali altezze eccedenti esistenti alla stessa data possono essere utilizzate ai fini residenziali nei limiti previsti ex art. 2-10 e segg.

Per le nuove costruzioni, al fine della valutazione delle altezze ammissibili previste dal Piano, l'altezza di un edificio è rappresentata dalla dimensione verticale misurata tra il punto più basso dello spiccato della parete e il punto più alto dell'orizzontamento di copertura dell'ultimo piano anche se non abitabile (nel caso di volte, la media fra la quota di chiave e la quota di imposta).

Qualora l'altezza rispetto al terreno sistemato risulti diversa da quella rispetto al terreno da sistemare, si computa l'altezza maggiore fra le due.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal PRGC ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoio acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici e simili) nonchè le deroghe previste dalla legge 8.11.1938, n. 1908 (alberghi) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti:

- a) dalla presenza di rampe di accesso a seminterrati se la somma della loro larghezza non è superiore a mt. 6,00;
- b) dalla presenza di parti di cortile ribassato se il medesimo è ricoperto a quota del terreno sistemato da struttura transitabile o a graticcio, sempre che la superficie di tale cortile ribassato non sia superiore alla superficie coperta dal fabbricato.

3.11 - Distanza (D)

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il PRG vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra,

compresi i cornicioni, logge e balconi aggettanti più di mt. 1,50 dalle pareti.

I bassi fabbricati aventi altezza in gronda minore di mt. 3,00 ed al colmo minore di mt. 4,50 non sono soggetti alle norme relative alle distanze dai confini e dalle pareti finestrate. La loro distanza dalle pareti finestrate non potrà comunque essere inferiore a mt. 5,00.

Gli sporti sulle sedi viarie posti ad altezza inferiore a mt. 4,00 non potranno superare i 10 cm. Nel caso di strade di larghezza inferiore a mt. 3,00 o, più in generale, in caso di difficoltà al traffico o di pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre ulteriori riduzioni dello sporto sino al totale azzeramento.

3.12 - Volume e superfici interrato

Non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dai confini i cortili ribassati e coperti, i depositi e i magazzini coperti con copertura piana sistemata a verde permanente e sporgenti non oltre 1,00 mt. dal piano di campagna all'estradosso della soletta. La loro superficie utile e la loro superficie coperta viene invece calcolata a tutti gli effetti ai fini degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

3.13 - Cortili ribassati

Non è consentito realizzare cortili ribassati e rampe scoperte salvo quanto strettamente indispensabile a consentire l'accesso ai piani seminterrati delle costruzioni. In tal caso dovranno essere previste le opportune opere per lo smaltimento delle acque meteoriche.

TIPOLOGIE EDILIZIE: DEFINIZIONI

1 - EDIFICIO UNIFAMILIARE: edificio costituito da un'unica unità immobiliare e dai suoi accessori, costruito su terreno proprio e dotato di accesso diretto ed indipendente da area pubblica.

Qualora esso derivi dal frazionamento di una unità immobiliare più grande, esso sarà considerato edificio unifamiliare dal momento in cui avrà conseguito come tale l'abitabilità. Di norma avrà un volume di 450 mc.

2 - EDIFICIO BIFAMILIARE: edificio costituito da due unità immobiliari e dai loro accessori costruito su terreno proprio e dotato di accesso diretto ed indipendente da area pubblica.

3 - EDIFICIO PLURIFAMILIARE: edificio composto da due o più unità alloggio, provvisti ciascuno di ingresso proprio ma disimpegnati tutti da una sola entrata principale, da scale ed ascensori comuni.

4 - FABBRICAZIONE IN LINEA O A SCHIERA: edifici con non più di due unità alloggio sovrapposte, disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti di norma di non meno di quattro unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti). La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa.

5 - FABBRICAZIONE ISOLATA: case ben separate l'una dall'altra, architettonicamente risolte su tutte le fronti. Il rapporto tra larghezza e lunghezza del corpo di fabbrica è di norma inferiore ad 1/3.

6 - FABBRICAZIONE A CORTINA: edifici pluripiano, anche edificati in tempi differenti; disposti in modo lineare con più di due gruppi scale e rapporto fra lunghezza e larghezza del corpo di fabbrica di norma superiore ad 1/3. La fabbricazione a cortina non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa.