

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA
A.S.L. 13

REGIONE PIEMONTE

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Il sottoscritto attesta che il presente documento è
l'originale della documentazione approvata con DGR

n. 51-1978 in data 31 LUG. 2015

Torino, 12 9 SET. 2015

Il Dirigente

COMUNE DI:

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE DB0800: Programmazione
Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
Prot. n. 14450/DB0814 del 14/04/2011
Allegato n. 23

TERDOBBIATE

**2° VARIANTE al
PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

legge regionale n.56/77 e s.m.i. - Art. 17, 4° comma

**VARIANTE IN ITINERE
PROGETTO DEFINITIVO**

data:

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

TAV.N.

5/7

agg. cartogr.: 3/2008

DELIBERA C.C. N. 9 DEL 08.07.10 ESEC. DAL 08.07.10 PUBBL. DAL 22.07.10 AL 05.08.10

DECRETO GIUNTA REGIONALE N. // DEL // - B.U.R. n° //

IL SINDACO

Ferrari Lodovico

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alina Dr. Paolo)

arch. antonello apiano

10131 torino - corso a. picco 34/9

tel.-fax 011/819.43.59

p.iva 07623470015

il sindaco

il segretario comunale

IL RESPONSABILE:

M. Dondi

DEL PROCEDIMENTO

DONDI MARIA CRISTINA

TITOLO I

NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART. 1 - FINALITA' E OBIETTIVI.

La finalità e gli obiettivi del Piano Regolatore Generale Comunale di TERDOBBATE e della SECONDA VARIANTE sono esposti, illustrati e specificati nel fascicolo "Relazione Illustrativa" che fa parte degli elaborati della SECONDA VARIANTE stessa.

ART. 2 - ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.

Le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Terdobbate e della SECONDA VARIANTE si estendono all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso, la tutela e la gestione attraverso il combinato disposto delle presenti norme, delle tabelle di zona e delle prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

I rapporti tra la Pubblica Amministrazione e gli operatori Pubblici e Privati nell'attuazione degli interventi sul territorio saranno altresì disciplinati dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio.

* 1

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI LA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C.

La SECONDA VARIANTE al Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti allegati tecnici:

ELABORATI DELLO STATO DI FATTO:

TAV. A/A : Stato di fatto infrastrutture

1: 1.500

ELABORATI GEOLOGICI DI ADEGUAMENTO AL PAI ED ALLA CIRCOLARE PGR 7/LAP/96:

Relazione

Norme di carattere geologico

TAV. 1 : Carta geologica e geomorfologica e del dissesto 1:10.000

TAV. 2 : Carta della dinamica torrentizia e del reticolato idrografico 1:10.000

TAV. 3 : Carta delle opere di difesa idrauliche 1:10.000

TAV. 4 : Carta degli eventi alluvionali storici 1:10.000

TAV. 5 : Carta geoidrologica 1:20.000

TAV. 6 : Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione Urbanistica 1:10.000

TAV. 7 : Carta litotecnica 1:20.000

Allegato 1 Fasce P.A.I. 1:25.000

Allegato 2 Schede di rilevamento manufatti di opere di difesa (SICOD)

ELABORATI DI PROGETTO:

TAV. 0/7 : Relazione geologico-tecnica relativa alla aree interessate da nuovi



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alm. Dr. Paolo)

[Handwritten signature]

insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza.

TAV. 1/7 :	Inquadramento territoriale	1:25.000
TAV. 2/7 :	Previsioni di uso del suolo	1: 5.000
TAV. 2/7-bis :	Carta di sintesi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica riportata nelle previsioni di uso del suolo	1: 5.000
TAV. 3/7 :	Previsioni di uso del suolo	1: 1.500
TAV. 3/7-bis :	Carta di sintesi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica riportata nelle previsioni di uso del suolo	1: 1.500
TAV. 4/7 :	Previsioni di uso del suolo area "A" Nucleo di Antica Formazione	1: 1.000
TAV. 5/7 :	Norme Tecniche di Attuazione	
TAV. 6/7 :	Relazione illustrativa di progetto	
TAV. 6/7-bis :	Verifica compatibilità ambientale L.R. 14.12.1998 n. 40	
TAV. 7/7 :	Scheda quantitativa dei dati urbani (Modello Regionale)	

ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI COMMERCIALI:

- Elab. Ac Criteri comunali e riconoscimento di addensamenti e localizzazioni commerciali.
Contenente individuazione degli addensamenti.
- Elab. Ac.1 Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA:

- Elaborato Verifica di compatibilità acustica del progetto definitivo della variante in itinere dalla variante strutturale 2 al P.R.G.C. 2001 con la classificazione acustica del territorio Comunale.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala minore.

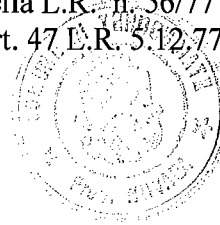
ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:

- a) con interventi edilizi diretti, assentiti mediante permesso di costruire;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio dei successivi permessi di costruire.

Sono Strumenti Urbanistici Esecutivi:

- i Piani Particolareggiati di cui agli Artt. 38, 39 e 40 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni - (P.P.E.);
- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni ed all'Art. 41 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. - (P.E.E.P.);
- i Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata di cui agli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. - (P.E.C.);
- i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'articolo n. 28 della Legge 457/78 e dell'Art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - (P.d.R.);
- i Piani per gli Insediamenti Produttivi a norma dell'Art. 42 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - (P.I.P.);
- i piani tecnici esecutivi delle opere pubbliche ai sensi dell'Art. 47 L.R. 5.12.77 n. 56 e s.m.i., - (P.T.E.);



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alm. Dr. Paolo)

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dalla SECONDA VARIANTE al P.R.G. che le delimita.

In sede di formazione del Programma di Attuazione - qualora il Comune di Terdobbiate ne venga obbligato alla formazione- o con specifiche deliberazioni consiliari, possono peraltro essere assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, ulteriori parti del territorio; adeguamenti di limitata entità alle delimitazioni di Piano, possono essere apportate senza che ciò costituisca variante secondo le procedure di cui al 6° Comma dell'Art. 17 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.

In sede di attuazione della SECONDA VARIANTE al Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati; la procedura di formazione di tali comparti è definita dalla Legge Regionale.

ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

Il Programma di Attuazione è adottato ed approvato con le procedure di cui all'Art.37 e gli elaborati di cui all'Art.35 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed ha i contenuti di cui all'Art. 34.

ART. 6 – PERMESSO DI COSTRUIRE - D.I.A.

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività di cui all'Art. 7 del Regolamento Edilizio.

6.1 - CARATTERISTICHE DELLE RICHIESTE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il progetto edilizio per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere corredato dagli elaborati, atti e documenti di cui all'Art. 7 del Regolamento Edilizio.

Tutti i nuovi interventi, oltre a quelli che incidono in modo rilevante sul terreno di fondazione, siano essi relativi ad opere pubbliche o private da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale, dovranno essere corredate da relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.3.88 - G.U. n. 127 dell'1.6.88.

ART.7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).

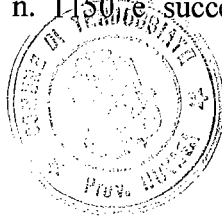
1) La redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà garantire la dotazione di tutte le aree per servizi individuate dalla SECONDA VARIANTE al P.R.G.C. all'interno del comparto. Qualora tale dotazione non sia individuata, ovvero sia individuata soltanto parzialmente, il Piano Esecutivo deve comunque garantire tutta la dotazione richiesta dall'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi a destinazione residenziale devono garantire, di tale dotazione, soltanto gli standards di cui ai punti c) e d) del suddetto articolo, essendo le altre dotazioni soddisfatte nell'assetto generale dal P.R.G.C. vigente e dalla presente SECONDA VARIANTE.

2) In sede di redazione di tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, è ammessa la modifica della rete stradale interna indicata dalla presente SECONDA VARIANTE al P.R.G.C. facendo salve le connessioni con la viabilità urbana esterna, sempre se documentatamente motivata, senza che ciò costituisca variante allo Strumento Urbanistico Generale.

7.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E. ex articoli 38, 39, 40

L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

Il Piano Particolareggiato è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dal Comune secondo quanto disposto dagli Art. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)

7.2 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P. - ex Artt. 38, 39, 40, 41 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

Il P.E.E.P. è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dal Comune ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni.

7.3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.).

Il P.E.C. è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dai privati ed approvato dal Comune ai sensi degli Artt. 43 e 44 L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.E.C. può essere:

- di libera iniziativa;
- obbligatorio quando espressamente previsto dal P.R.G. o dai P.P.A.

7.4 - PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.di.R.).

Il P.di.R. di cui all'Art. 28 della legge 5.8.78 n. 457 ed all'Art. 41bis L.R. n.56/77 e successive modificazioni, è Strumento Urbanistico Esecutivo che disciplina gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

Il Piano di Recupero è attuato:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato Art.28 della Legge n. 457/78.

7.5 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).

Il P.I.P. è Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

Il P.I.P. è redatto dal Comune ai sensi dell'Art. 27 della legge 865 del 22.10.1971 ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Il P.I.P. può estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti produttivi.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione del P.I.P. sono quelli definiti agli Artt. 39, 40 e 42 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

7.6 - PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.).

Il P.T.E. di cui all'Art. 47 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, è Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

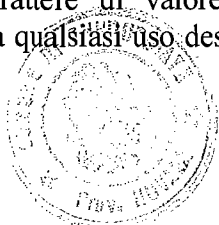
Il P.T.E. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

ART. 8 - CLASSIFICAZIONI DEI TIPI DI INTERVENTO.

Il Piano Regolatore Generale Comunale e la SECONDA VARIANTE classificano e definiscono i tipi di intervento ammessi all'interno delle aree in cui è suddiviso il territorio comunale.

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

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1/06/1939 n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni per i fabbricati aventi carattere di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alf. Dr. Paolo)

suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, i diversi tipi di intervento sono i seguenti:

8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA.

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

OPERE AMMESSE.

A. FINITURE ESTERNE.

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Limitati interventi di riparazione sulle parti strutturali; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Riparazioni e limitati rifacimenti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Riparazioni e limitati rifacimenti.

E. FINITURE INTERNE.

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

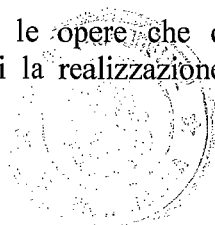
Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.

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

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

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alina D. Paolo) 5

aperture e di parti limitate delle tramezzature, purchè non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale - e/o commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

OPERE AMMESSE.

A. FINITURE ESTERNE.

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto copertura.

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione o la realizzazione di aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Realizzazione o eliminazione di aperture interne o di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G.

E. FINITURE INTERNE.

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Gli eventuali volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni di uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

8.3 - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO.

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi. Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Alm. Dr. Paolo)

[Handwritten signature]

Si distinguono due tipi di intervento.

RISANAMENTO CONSERVATIVO: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici o parti di edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

RESTAURO CONSERVATIVO: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. come beni culturali e ambientali esclusivamente da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

8.3.1 RISANAMENTO CONSERVATIVO.

OPERE AMMESSE.

A. FINITURE ESTERNE.

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura.

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Fondazioni, strutture portanti, verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti, e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE.

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alma D. Paolo)

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

8.3.2. RESTAURO CONSERVATIVO.

OPERE AMMESSE.

A. FINITURE ESTERNE.

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali originari. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali, volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

E. FINITURE INTERNE.

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

8.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Riguarda 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si distinguono i seguenti due tipi di ristrutturazione edilizia.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(*Alleg. Dr. Paolo*)

[Signature]
8

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "A".

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

La ristrutturazione di tipo A è prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "B".

Ammette anche variazioni di superficie utile mediante il recupero di volumi, da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle fienili, portici, magazzini, ecc.).

La ristrutturazione di tipo B è prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili con il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.

Principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE.

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

E. FINITURE INTERNE.

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.

Principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE.

Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Fondazioni, strutture portanti verticali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti (al fine di conseguire l'altezza interna abitabile pari a mt. 2,70 e purchè tale aumento non superi mt. 1,00 l'altezza originaria del fabbricato, misurata all'introdosso

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aln Dr. Paolo) 9



dell'ultimo solaio), e delle scale. E' consentita, la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
Per mutate esigenze distributive o d'uso, a alla fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

E. FINITURE INTERNE.

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

8.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto previa formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica qualora interessino porzioni di tessuto urbano di antico impianto.

Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Storici ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente. A tal fine è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, che per pari volumetria - o per parte di essa - possono essere ricostruiti anche in altra posizione, purché all'interno delle aree oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

8.6 - AMPLIAMENTO.

Costituisce intervento di ampliamento quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione planimetrica della superficie utile già edificata, ovvero la chiusura di spazi aperti non costituenti volume, esistenti all'interno della sagoma già configurata degli edifici principali oppure alla costruzione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.

L'ampliamento è consentito con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive ed attinenti alla destinazione d'uso, fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

Gli ampliamenti dovranno essere prioritariamente realizzati nei volumi ex agricoli eventualmente presenti e compresi nella sagoma degli edifici principali.

8.7 - SOPRAELEVAZIONE.

Costituisce intervento di sopraelevazione quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.

La sopraelevazione è consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

8.8 - COMPLETAMENTO.

E' l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove costruzioni ed opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

10

altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiariae, ai rapporti di copertura ed attuabile con le modalità e secondo i criteri stabiliti dalla presente normativa.

8.9 - NUOVO IMPIANTO.

E' l'intervento rivolto all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

8.10 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

E' l'intervento finalizzato alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente recuperabili ed al rinnovamento ed alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano secondo le indicazioni del presente Piano.

Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri del Piano stesso, previa approvazione di specifico P.d.R. qualora siano interessati immobili compresi nei Nuclei di antica formazione.

La ricostruzione potrà avvenire mediante il recupero della volumetria demolita, anche con una diversa disposizione planimetrica, purchè nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

L'intervento di demolizione con ricostruzione non è ammesso sugli edifici gravati da vincoli, anche se non espressamente citati dal P.R.G., nè su quelli che, anche in presenza di indagini più approfondite di quelle di P.R.G., presentino caratteri architettonici, tipologici e documentari di pregio.

8.11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

E' l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso alla liberazione di superficie fondiaria occupata da edifici fatiscenti sotto il profilo statico strutturale e privi di alcun valore documentario-ambientale, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

8.12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.

Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello suo originario.

Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.

Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di P.R.G.C., questa è ammissibile senza concessione o autorizzazione fino al limite di 700 mc. previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

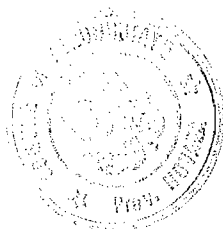
Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio da attuare.

Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc., sopra citati, e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita per mezzo di permesso di costruire.

Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso in funzione della possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di sosta e parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, nella misura indicata dalla Legge 24.03.89.

ART. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - URBANIZZAZIONI:

Contributi, Esecuzione diretta.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alf. Dr. Paolo)

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'Art. 9 della Legge n. 10/77 il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza indotta delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli Artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977 n. 10.

In ogni caso, il contributo da versare per gli interventi nelle zone di sviluppo, in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per la realizzazione delle opere di cui all'Art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il richiedente si impegna ad eseguire direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai richiedenti sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimento e prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione, gli immobili oggetto di permesso di costruire per nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

ART. 10 - DEFINIZIONI.

10.1 - PARAMETRI URBANISTICI.

I parametri urbanistici attraverso ai quali opera la disciplina degli interventi nelle varie aree di P.R.G.C. sono quelli enunciati agli Articoli 24, 25, 26 e 27 del Regolamento Edilizio.

10.2 - PARAMETRI EDILIZI.

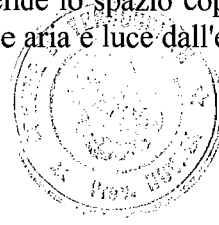
I parametri edilizi, che disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C. , sono quelli enunciati dall'Art. 13 all'Art. 23 del Regolamento Edilizio.

10.3 - DEFINIZIONI EDILIZIE.

a - Edificio residenziale o di civile abitazione.

E' il fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione. Si intende tale anche l'edificio che, in parte, sia destinato ad un uso compatibile con l'abitazione, quale il commercio al minuto, l'attività professionale, l'attività artigianale di servizio non nociva nè molesta.

b - Vano utile e vano accessorio. Per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti, di qualsiasi materiale, che riceve aria e luce dall'esterno e presenta le dimensioni stabilite dal D.M. 5.7.1975 e precisamente:



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)

12

- altezza minima utile interna: mt. 2,70
- superficie utile abitabile:
 - per ciascuno dei primi 4 abitanti: mq. 14,00
 - per ciascuno dei successivi: mq. 14,00
- vano/stanza soggiorno: (superf. minima) mq. 14,00
- vano/stanza da letto : (se per due persone) mq. 14,00
 (se per una persona) mq. 9,00

Il vano/stanza deve essere provvisto di finestra apribile proporzionata in misura minima pari a 1/8 della superficie del pavimento.

Per vano accessorio si intende quello che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.), fa parte integrante dell'unità abitativa residenziale.

c - Piano seminterrato.

E' la frazione di fabbricato interrata che emerge dal suolo o dal piano di quota del marciapiede per la quota di massima di mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura.

La parte di fabbricato emergente dal suolo concorrerà alla formazione della cubatura e della superficie coperta (v. definizione di Volume).

d - Piano interrato.

E' la frazione di fabbricato totalmente interrata.

Essa è computata nel calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento nella parte adibita a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, palestre, esercizi pubblici o comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone; è invece esclusa quella adibita a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ai servizi tecnici dei fabbricati ed al ricovero per autovetture con relativi spazi di manovra ed accesso nelle quantità minime previste dalle presenti Norme e dalle Leggi vigenti in materia.

e - Piano sottotetto o piano mansardato.

E' la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

E' consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto alle seguenti condizioni:

- che il relativo volume sia incluso nel computo della cubatura al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità;
- che l'altezza media interna dei locali e le superfici abitabili siano conformi a quanto previsto in merito dal D.M. del 5.7.1975 con altezza media pari a mt. 2,70, minima non inferiore a mt. 1,50 e media di 2,40 per i locali accessori (bagni, ripostigli, corridoi, ecc);
- che il sottotetto sia collegato funzionalmente con la sottostante parte residenziale dell'edificio.

I sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80.

f - Superficie da destinare a parcheggio dei veicoli.

E' lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria dei veicoli.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata nelle tavole allegate della presente SECONDA VARIANTE al P.R.G.C., oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

g - Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli.

E' lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

E' di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito. Può essere di due tipi:

- a cielo libero
- interrato o in edificio a se stante.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Aina Dr. Paolo)

[Signature] 13

E' obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgono l'intero edificio (fatti salvi i casi di reale impossibilità), nella misura fissata dalle norme di legge.

h - Edificio ad uso industriale e/o artigianale.

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è costituita da attività classificabili come produttive secondarie; esso è comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

i - Edificio ad uso agricolo.

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella propria delle attività agricole in genere; esso è comprensivo delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, a fienile, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purchè facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola; esso comprende la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

l - Volume tecnico.

E' la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad esso collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

m - Pertinenze.

Le aree individuate dal P.R.G.C. come superficie edificabile costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dai singoli indici.

Ai fini dei calcoli degli indici prescritti dal P.R.G.C. deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio già esistente l'area di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C.

Ai fini dell'applicazione dell'Art. 8 della legge 29.3.1982, n. 94, ed ai fini del regolare sviluppo urbano del Comune, si definiscono edifici pertinenziali - nell'applicazione del presente P.R.G. - i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna area (superficie coperta, volumetria, altezza, distanze e confrontanze) con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

n - Abitabilità e agibilità

Tutti gli edifici residenziali e tutti gli edifici o parti di essi destinati ad attività che comportino la permanenza continuativa di persone, devono avere le caratteristiche di abitabilità stabilite dal D.M. 5.7.1975 (G.U. n. 190 del 18/7/1975).

I vani accessori alle attività principali ed in genere i vani che non comportino la permanenza continuativa di persone, sono soggetti al rilascio dell'agibilità.

o - Barriere architettoniche.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, alla sistemazione delle aree viarie e pedonali, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici esistenti, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alina Di Paolo)

TITOLO II

PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

ART. 11 - AREE DI P.R.G.C.

Le aree in cui il P.R.G. vigente e la presente SECONDA VARIANTE articolano il territorio comunale sono le seguenti:

- 1) Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G.C. e dalla SECONDA VARIANTE, sono pubbliche, destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale o di interesse generale;
- 2) Aree nelle quali il P.R.G.C. e la SECONDA VARIANTE confermano e/o prevedono insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
- 3) Aree in cui confermano e/o prevedono insediamenti a carattere commerciale, terziario, artigianale e produttivo in genere;
- 4) Aree agricole;
- 5) Aree turistico-ricettive e turistico sportive esistenti e previste;
- 6) Aree che in osservanza di disposizioni di legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero a particolari vincoli.

ART. 12 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO.

Sono le aree vincolate, ai sensi della legislazione vigente (Art. 41 quinquies L. 1150/42 - Art. 17 L. 765/67 - D.M. 2/4/68 n. 1464 - Artt. 21 e 22 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), a destinazioni d'uso preordinate ad assicurare la dotazione di servizi sociali, e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico richiesta dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune di Terdobbiato.

Le destinazioni d'uso sono:

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui al p.to 1 Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria a carattere locale e generale di cui al p.to 2 Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta di cui al p.to 3 Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ART. 13 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO.

13.1 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Sono le parti di territorio individuate cartograficamente dal P.R.G. vigente e dalla presente SECONDA VARIANTE, nelle quali è confermata o prevista la destinazione prevalente alla residenza. La compatibilità con le altre destinazioni d'uso è comunque disciplinata dalle norme specificamente dettate per ogni zona. In queste zone sono ammessi pollai dimensionati limitatamente alle esigenze familiari.

Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le attività nocive, rumorose, fastidiose o comunque ritenute dal Sindaco incompatibili con la residenza, sentita la C.I.E. e, per gli aspetti igienico-sanitari, l'ASL competente.

Il P.R.G.C. e la presente SECONDA VARIANTE suddividono e classificano le aree a destinazione residenziale in conformità agli articoli seguenti.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alm. Dr. Paolo)

13.1.1 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: A.

La presente SECONDA VARIANTE conferma l'area "A" così come individuata dal P.R.G.C. vigente all'interno della quale non vi sono edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale.

In quest'area sono compresi però edifici che, pur privi di valore storico-artistico o ambientale, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune.

Questi immobili possono essere oggetto, con rilascio di permesso di costruire, esclusivamente di interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o di impianti tecnici, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo "A", senza alterazione dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati.

Previo predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.d.R.) di iniziativa privata o pubblica estesi ad ambiti significativi del tessuto edificato, anche se non espressamente individuati dal P.R.G. vigente e dalla presente SECONDA VARIANTE ma riferiti a contesti edificati che presentino unitarietà tipologica e unico momento costruttivo, edificazioni a corte chiusa o semiaperta comprendenti edifici principali, cortili ed edifici accessori, ambiti edificati omogenei gravati da aggiunte di epoca recente e che necessitino di riorganizzazione funzionale, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dai Piani stessi.

In questi casi, gli interventi consentiti sono quelli di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo "B" e demolizione con ricostruzione (in questo caso, l'intervento dovrà essere giustificato da un'adeguata perizia tecnica che attesti l'impossibilità di procedere al recupero) anche quando esse comportino una diversa impronta dei fabbricati, nel rispetto peraltro degli allineamenti stradali esistenti e della volumetria originale, di edifici o parti degli stessi degradate o funzionalmente inutilizzabili; le altezze consentite, in tal caso, sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni -ove necessario- per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani.

Il Piano di Recupero dovrà quindi garantire e dimostrare la congruità e la compatibilità dell'intervento rispetto all'intorno; a questo scopo, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi anche alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (fronti, cornicioni, androni, scale, ecc.).

Per gli interventi di restauro conservativo, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti Uffici dell'ASL.

Particolari prescrizioni per gli interventi nell'area "A".

Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- (a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in muratura intonacata;
- (b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

- (c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale o in legno con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro pieno con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali. In ogni caso sono vietati balconi aggettanti su suolo pubblico ad altezza inferiore a mt. 4,00.
- (d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondolato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto;
- (e) serramenti esterni: per i locali di abitazione di legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione dell'alluminio naturale anodizzato a colori chiari; persiane in legno biaccato, con esclusione delle avvolgibili, se non preesistenti. Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, e gli ingressi pedonali, saranno chiusi da portoni e portoncini in legno, eseguiti secondo i modelli tradizionalmente presenti;
- (f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata. Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione. E' prescritto l'uso di idonei paraneve.
- (g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;
- (h) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui.
- (i) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;
- (j) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale.

Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1. la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;
2. i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;
3. E' vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

Destinazioni d'uso ammesse nell'area "A".

In quest'area è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

E' consentito il recupero alla residenza dei volumi esistenti non residenziali purchè dotati o dotabili delle caratteristiche igienico-sanitarie di abitabilità.

L'uso di parti di edifici a fini non residenziali è disciplinato dai successivi commi del presente articolo.

Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata purchè siano garantite le aree minime per parcheggio richieste a norma di Legge.

Le attività di commercio al dettaglio (nei limiti dimensionali e con i parametri di cui al successivo Art. 13.1.14 – (DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO), terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre ai piani terreni anche i primi piani, mentre le attività artigianali di servizio -purchè compatibili con la residenza- potranno occupare esclusivamente i piani terreni.

Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purchè compatibili con la residenza o ad essa di supporto.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ricostruzione e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra dell'edificio, come cantine, depositi e autorimesse.

Le dotazioni di parcheggi di cui all'Art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., si intendono soddisfatte dalle aree destinate a parcheggio pubblico, tranne che per gli interventi di nuovo insediamento o di ampliamento di attività commerciali o terziarie, nonché per gli interventi realizzati mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, nel qual caso dovranno essere reperiti spazi per parcheggio nella misura minima di Legge.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)
17

13.1.2 - EDIFICI VINCOLATI.

ELEMENTI CARATTERISTICI DI FACCIATA.

MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARIO.

Il Piano Regolatore vigente e la presente SECONDA VARIANTE individuano, con apposita simbologia, edifici o parti di essi qualificabili quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico e più precisamente:

- Castello dei Conti Cicogna Mozzoni;
- Chiesa Parrocchiale di San Giorgio;
- Cortina edilizia su via Roma.

Questi immobili possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre agli interventi di cui all'Art. 26 della Legge n. 47/1985.

Impone inoltre vincoli su una porzione di cortina edilizia in via Roma, espressamente individuata in cartografia di Piano sulla TAV. n. 3, di "mantenimento dei caratteri di facciata". Per questa porzione di edificio quindi, è imposto l'obbligo di mantenimento integrale degli elementi caratterizzanti il prospetto, sia attualmente in vista che eventualmente nascosti, appartenenti all'antico tessuto edificato.

*2

13.1.3. - EDIFICI ABBANDONATI.

Negli edifici esistenti abbandonati, rurali o civili, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento conservativo (Art. 8.3.1), ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" (Art. 8.4) e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12); sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti pari al 20% della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare. In quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 35 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente.

13.1.4 - AREE SATURE: AS1 -> AS14.

Sono parti di territorio edificato ed urbanizzato che non consentono una ulteriore previsione di insediabilità che possa rientrare nel programma di dimensionamento del Piano, bensì modesti ulteriori interventi di ampliamento peraltro non quantificabili ma atti a soddisfare le sentite esigenze di sdoppiamento dei nuclei familiari.

Gli interventi ammessi hanno quindi quasi esclusivamente lo scopo di garantire un buono stato di conservazione agli edifici esistenti.

I tipi di interventi ammessi sono:

la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione straordinaria (Art.8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4) di tipo "A" e tipo "B", la demolizione con ricostruzione secondo gli indici fondiari di zona (Art. 8.10), il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12).

Sono altresì ammessi ampliamenti (Art. 8.6) e sopraelevazioni (Art. 8.7), fino ad un massimo di due piani fuori terra, del 20% dei volumi esistenti -"una tantum"- per interventi di miglioramento igienico-funzionale oppure fino al raggiungimento degli indici edificatori esistenti delle singole aree riportati nelle allegate tabelle e comunque con un massimo di 500 mc.; gli ampliamenti potranno avvenire, per quanto attiene alle distanze tra fabbricati e dai confini, a norma di Codice Civile.

È inoltre consentito recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili i volumi attualmente non residenziali.

Qualora non siano possibili questi interventi, sono concessi ampliamenti ad usi residenziali, pari a mq. 40 di s.u. all'interno della corte del fabbricato oggetto di intervento, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alfa Dr. Paolo)

[Handwritten signature]
18

Per gli edifici non residenziali ed ospitanti attività artigianali non nocive o moleste ed attività commerciali, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento -preferibilmente attraverso il recupero di volumi e/o superfici esistenti- "una tantum" pari al 20% della superficie utile esistente, con un minimo comunque consentito di 60 mq. di s.u. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50% dell'area pertinenziale;
- altezza massima: pari all'esistente;
- distanza dai confini: a norma di Codice Civile;

Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata, purchè siano garantite le aree minime per parcheggio richieste a norma di Legge.

Le attività di commercio al dettaglio (nei limiti dimensionali e con i parametri di cui al successivo Art. 13.1.14 – (DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO), terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre i piani terreni, anche i primi piani.

Le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, purchè compatibili con la destinazione residenziale prevalente, potranno occupare soltanto i piani terreni.

Per gli edifici ospitanti invece attività in contrasto con la destinazione residenziale, sono previsti e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della Legge 24.3.1989, n. 122.

Particolari prescrizioni per l'area AS14:

in quest'area, classificata dalla presente SECONDA VARIANTE "satura" a seguito dell'avvenuta attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) individuata dal P.R.G.C. vigente, sono fatti salvi i contenuti nella convenzione edilizia stipulata.

13.1.5 - AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO: PS1 -> PS4.

Sono le parti di territorio quasi totalmente edificato e dotate delle opere di urbanizzazione, che -per il grado di compromissione esistente- permettono unicamente, con l'edificazione di alcuni lotti liberi, la definizione ed il completamento della zona residenziale.

I tipi di intervento ammessi sono:

la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B" (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), il completamento (Art. 8.8), la nuova costruzione (Art. 8.9) e la demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti (Art.8.10).

Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, completamento, e nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire con i parametri riportati, per ogni area, nelle relative tabelle allegate alle presenti norme. E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20%, ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste, ed esclusivamente per gli edifici uni e bifamiliari.

Oltre alla residenza, sono ammesse -nel limite massimo del 30% della superficie utile- le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
- banche e istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- attrezzature commerciali al dettaglio (nei limiti dimensionali e con i parametri di cui al successivo Art. 13.1.14 – (DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)

DETTAGLIO), attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona purchè non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;

- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse.

E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla Legge 24.3.1989, n. 122.

13.1.6 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PERMESSO DI COSTRUIRE: C1 -> C6.

Sono costituite dai lotti di terreno interstiziali posti in aree urbanizzate, che concorrono a definire e saturare l'edificazione dell'ambito urbano.

Vi sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 8.9 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle e fatte salve eventuali diverse prescrizioni graficamente espresse dal P.R.G.C. o deroghe per allineamenti o parziali ampliamenti delle sedi stradali.

Oltre a quella residenziale, le altre destinazioni ammesse sono:

- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività del tempo libero, ed attività associative.

La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n. 122.

Per l'attuazione di queste aree è richiesta la convenzione ai sensi del 5° comma dell'Art. 49-L.R.n.56/77 e s.m.i., esclusivamente quando non sia garantito il completo utilizzo, da parte dei richiedenti, dei lotti individuati o quando si rendano necessari modesti interventi di ampliamento o rettifica delle sedi stradali.

Il convenzionamento del permesso di costruire è comunque obbligatorio per le aree:

- "C2" affinché venga ampliata la sede stradale di via Immacolata;
- "C1" e "C3" affinché vengano realizzate aree a parcheggio pubblico sui rispettivi fronti strada dimensionati sulla base della quantità totale dei vari tipi di servizi di cui all'Art. 21 della L.U.R., ovvero di 25 mq./abitante insediato.

13.1.7 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: PEC1 -> PEC2.

Sono parti di territorio già totalmente urbanizzate nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio-economico del Comune quanto per la crescita naturale di nuovi residenti.

Esse sono destinate all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.

Altre destinazioni ammesse sono:

- attività commerciali al dettaglio (nei limiti dimensionali e con i parametri di cui al successivo Art. 13.1.14 - (DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO), limitatamente ai piani terreni e comunque non in edifici autonomi;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività per il tempo libero e le attività associative.

L'attuazione di queste aree è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) ai sensi dell'Art. 44 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, estesi alle intere superfici individuate cartograficamente.

Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate.

All'interno dell'area "PEC1" dovranno essere individuate e reperite esclusivamente aree da destinare a parcheggio pubblico nella quantità totale dei vari tipi di servizi di cui all'Art. 21 della L.U.R., ovvero di 25 mq./abitante insediato.

All'interno dell'area "PEC2" dovranno essere realizzate le opere relative alla viabilità pubblica e le aree con destinazione a verde ed a parcheggi pubblici secondo le indicazioni cartografiche; le eventuali rimanenti quote per standards a servizi di cui all'Art. 21 della L.U.R., saranno invece monetizzate sulla base di computi metrici analitici.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alm. Dr. Paolo)

20

I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.03.89, n. 122.

*3

13.1.8 - AZIENDE AGRICOLE NELL'AMBITO URBANO: AU1 -> AU3.

Sono aziende di vecchio impianto che, non essendosi mai trasferite, si sono venute a trovare inserite nel contesto edificato residenziale.

Non essendo nocive o moleste, esse possono ritenersi compatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree nelle quali sono inserite.

Mediante permesso di costruire sono ammessi interventi di:

manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B" (Art. 8.4), demolizione con ricostruzione (Art. 8.10), demolizione senza ricostruzione (Art. 8.11) e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12) per consentire di recuperare a residenziale i volumi esistenti con altra destinazione.

Non sono consentiti interventi relativi a nuovi impianti o strutture per attività agricole o zootecniche.

La realizzazione di box auto ai sensi della Legge n. 122/89 è ammessa esclusivamente mediante il recupero dei volumi esistenti.

13.1.9 - AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO: PR.

E' un'area centrale con presenza di fabbricati a prevalente uso agricolo compresa tra le via Matteotti e Roma.

Sul fronte di quest'ultima, la presente variante, al precedente Art. 13.1.2 impone particolari prescrizioni per gli interventi attinenti la cortina edilizia fronte via.

Mediante permesso di costruire sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1) e manutenzione straordinaria (Art. 8.2).

Mediante la formazione di S.U.E. (P.di R.) ^{e/b P.I.R.O.} esteso all'intera area individuata cartograficamente e con i parametri assegnati nella specifica tabella, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B" (Art. 8.4), ^{*4} demolizione con ricostruzione (Art. 8.10), ^{*5} demolizione senza ricostruzione (Art. 8.11) ^{*6} e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12) per consentire di recuperare a residenziale i volumi esistenti con altra destinazione secondo la quantificazione dell'allegata specifica tabella.

Oltre alla destinazione residenziale, per un totale del 30% della superficie utile, sono ammesse le destinazioni terziaria, commerciale e ricettiva.

Con la formazione del Piano di Recupero, ^{*7} quindi nella relativa convenzione, dovrà essere garantito il concorso alla realizzazione dell'area a servizio di nuovo impianto "21P".

13.1.10 - VERDE PRIVATO.

Gli spazi liberi risultanti nelle singole aree residenziali, ad attuazione avvenuta delle aree stesse, sono da mantenersi o destinarsi ad orto ed a giardino e devono restare libere da qualsiasi costruzione o manufatto.

Nel caso di complessi edilizi, è consentito il raggruppamento delle aree a verde privato relative a più fabbricati, purchè l'organizzazione e la localizzazione delle stesse venga definita mediante apposito progetto.

13.1.11 - BASSI FABBRICATI.

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse, che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,50, misurata dal piano di campagna sistemato alla gronda più alta e con il colmo parallelo al lato maggiore. Sono vietati i sistemi di copertura a tetto piano.

Ne è ammessa l'edificazione esclusivamente sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. relativamente alle aree in cui vengono realizzati. La superficie massima consentita è comunque pari a mq. 25 utili.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)

I bassi fabbricati sono computati nella superficie coperta ma non nel volume emergente qualora costituiscano accessori alle abitazioni o autorimesse private; per le destinazioni relative a quest'ultimo caso, i nuovi interventi saranno dimensionati secondo la Legge 24.3.1989, n. 122.

La loro realizzazione avverrà nel rispetto delle distanze dai confini come prescritto per gli altri fabbricati, salvo la possibilità di edificazione a confine o in aderenza previo accordo scritto tra i confinanti, nel rispetto delle prescrizioni di Codice Civile.

Dovranno inoltre integrarsi in modo organico ed armonico nel contesto in cui vengono ad inserirsi.

13.1.12 - AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE: AR.

E' un'area cartograficamente individuata all'interno della quale, mediante la formazione di S.U.E. (P.d.R.) esteso all'intera area, è ammessa l'attività ricettiva e di ristoro attraverso il recupero dei volumi ad uso produttivo esistenti. *9

In tale area sono consentite le seguenti attività e destinazioni:

- ricettiva, di ristorazione, bar;
- impianti ed attrezzature connesse all'attività ricettiva di ristorazione quali sale all'aperto, tettoie, pergolati, ecc.;
- ricreative;
- residenziale, con le quantità già esistenti. *10

In tale area sono ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) e di mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12).

~~Dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico ai sensi Art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. *11~~

I parcheggi privati saranno dimensionati ai sensi della Legge n. 122/89.

13.1.13 - NORME PROGETTUALI PER LE AREE RESIDENZIALI.

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: A.

Tutti gli interventi edilizi dovranno attenersi alle "particolari prescrizioni" elencate all'Art. 13.1.1 delle presenti Norme.

AREE SATURE: AS.

AREA AGRICOLA NELL'AMBITO URBANO: AU3.

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO: PR.

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati a queste ulteriori prescrizioni:

- 1) Balconi, realizzati con soletta piena in legno, pietra o c.l.s. (spessore massimo cm. 15) e con i limiti di cui a pag. 47 - p.to c);
- 2) Ringhiere e parapetti: con disegno di tipo tradizionale presente in zona, in legno o ferro picco, con esclusione degli scatolati;
- 3) Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Queste dovranno essere munite di adeguati canali di gronda e di pluviali, con divieto al ricorso di elementi in plastica se posti in vista all'esterno delle facciate. Come materiali di copertura, dovranno usarsi coppi alla piemontese su sottostante orditura con passafuori in legno, tegole portoghesi o simili, purché tonde;
- 4) Sugli edifici prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, è consentito il rivestimento con zoccolo di pietra naturale avente altezza media dal piano stradale non superiore a mt. 1,00, con divieto di impiego di mattonelle di pietra squadrate o ad opus incertum;
- 5) Serramenti: sono unicamente consentiti in legno laccato o naturale; gli oscuramenti, unicamente mediante gelosie, persiane e/o antoni in legno; per le attività commerciali, anche in metallo a colori opachi.
- 6) Per le tinteggiature degli esterni, dovranno usarsi i colori già presenti in zona con esclusione, salvo preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, di pitture, decorazioni figurative ed ornamentazioni in genere; è consentita inoltre la realizzazione di facciate in mattoni lavorati "a vista" con esclusione di quelli sabbiati;
- 7) In tutte le aree libere, con esclusione di quelle ad uso agricolo, è consentita la pavimentazione con materiali duri resistenti delle parti adibite al transito e parcheggio di veicoli; i materiali consentiti sono il ciottolato, il porfido rosso o elementi del tipo autobloccante (solo con disegno del tipo porfido o ciottolo);
- 8) Le recinzioni delle aree fronteggianti suoli pubblici o di uso pubblico, devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio della Civica Amministrazione alla quale è riservata la facoltà di uniformare il tipo delle recinzioni e di prescrivere particolari altezze e materiali. Sono previste recinzioni a siepe viva, a cancellata di altezza totale massima non superiore a mt. 1,80 comprensiva di cm. 60 di zoccolo, a parete piena solo se in allineamento ad altre così esistenti.
- 9) E' consentito il collocamento di insegne o cartelli di qualsiasi tipo, materiale e tecnica esecutiva previa autorizzazione del Sindaco e sentita la C.I.E.



IL SEGRETARIO COMUNALE

Ana Dr. Paolo

22

AREE PARZIALMENTE SATURE: PS.**AREE AGRICOLE NELL'AMBITO URBANO: AU1-AU2.**

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui sopra attinenti le "AREE SATURE AS" ad esclusione:

- 2) Per le ringhiere si potrà far uso di elementi in ferro scaturato;
- 3) I solai dei tetti potranno essere realizzati in C.A., per cui non è d'obbligo la realizzazione di passafuori in legno;
- 8) Non è consentita la realizzazione di recinzioni a parete piena;

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PERMESSO DI COSTRUIRE: C.**AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: PEC.**

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui alle "AREE PARZIALMENTE SATURE" ad esclusione:

- 1) Spessore delle solette dei balconi: senza limite;
- 2) Ringhiere e parapetti: di qualsiasi forma, disegno e materiale, anche di muratura piena, intonacata o rivestita;
- 3) Materiali di copertura: è consentito anche l'uso di tegole di cemento nei colori in uso, e, se con pieghi ad interassi superiori a 30 cm., della lamiera di rame o acciaio e di fibra di cemento. Non è comunque consentito l'uso di guaine a caldo;
- 4) Sono consentite zoccolature anche di altro materiale e dimensione;
- 5) E' consentito anche l'uso di serramenti metallici in ferro o alluminio colorati, purché non metallizzati. E' inoltre consentito l'impiego di serramenti in p.v.c., soprattutto per quanto attiene gli elementi per oscuramento che possono essere del tipo avvolgibile;
- 7) Per le pavimentazioni è consentito l'uso di asfalto oltreché di elementi autobloccanti nel disegno, forme e dimensioni tradizionali offerte dalla produzione;
- 8) Sono vietate le recinzioni a parete piena ed in c.l.s. prefabbricato a disegni vari; sono invece consentite in c.l.s. prefabbricato a barre verticali ed in rete metallica.

NORME SUGLI SBANCAMENTI E MURI DI SOSTEGNO.

I muri di sostegno devono rispettare le caratteristiche indicate all'Art. 43 del Regolamento Edilizio e risultare esattamente in progetto ed essere con questo approvati.

I muri di sostegno delle terre, sia all'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti con gli stessi materiali suggeriti per le singole aree di cui sopra.

Nella costruzione dei muri di sostegno, al di fuori delle aree "A" e "AS", è ammesso l'utilizzo di blocchi autoportanti prefabbricati in c.l.s. vibrocompresso, posati con parti aperte da destinare a fioriere nella percentuale sulla parete a muro, pari almeno al 10%.

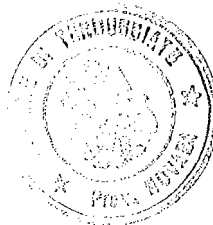
13.1.14 - DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO.

Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia; in particolare:

- 1) Classificazione del comune: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 successivamente modificata con DCR 347-42514 del 23.12.03 e DCR 59-10831 del 24.03.2006, il Comune di Terdobbiate è classificato come: COMUNE MINORE.
- 2) Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale: si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale come perimetrate nella cartografia di PRGC:

Tipo	Descrizione	Note
A.1	Addensamento storico rilevante: è l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa, Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'art. 24 della LR 56/77 s.m.i.	Area centrale dell'abitato Comprende entrambi i fronti dell'arteria e/o slarghi includendovi gli edifici che vi prospettano

- 3) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali: il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate L.1 non può avvenire con autoriconoscimento da parte di operatori privati.
- 4) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: la tabella che segue riporta la compatibilità territoriale dello sviluppo:



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

Tipologie delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	addensamenti		localizzazioni	
			A1	A5	L1	L2
Vicinato	VICINATO	fino a 150	Si	-	-	-
Medie strutture di vendita	M – SAM1	151 – 250	Si	-	-	-
	M – SAM2	251 – 900	Si	-	-	-
	M – SAM3	901 – 1500	No	-	-	-
	M – SE1	151 – 400	Si	-	-	-
	M – SE2	401 – 900	Si	-	-	-
	M – SE3	901 – 1500	No	-	-	-
Medi centri commerciali	M – CC	151 – 1500	Si	-	-	-
Grandi strutture di vendita	G – SM1	1501 – 4500	No	-	-	-
	G – SM2	4501 – 7500	No	-	-	-
	G – SM3	7501 – 12000	No	-	-	-
	G – SM4	> 12000	No	-	-	-
	G – SE1	1501 – 3500	No	-	-	-
	G – SE2	3501 – 4500	No	-	-	-
	G – SE3	4501 – 6000	No	-	-	-
	G – SE4	> 6000	No	-	-	-
Grandi centri commerciali	G – CC1	fino a 6000	No	-	-	-
	G – CC2	6001 – 12000	No	-	-	-
	G – CC3	12001 – 18000	No	-	-	-
	G – CC4	> 18000	No	-	-	-
(1) -						
(2) -						

Si richiamano le disposizioni per particolari fattispecie di cui all'art. 17, comma 4°, della DCR 563-13414 s.m.i.

- 5) Strutture distributive: nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale sono consentiti:
 - a) esercizi di vicinato: nell'addensamento A.1 ed anche esternamente se ed in quanto ammessi dalle NTA delle rispettive aree normative;
 - b) medie strutture di vendita: esclusivamente nell'addensamento A.1; non ammesse in aree o edifici già destinati a servizi pubblici.
- 6) Nuove aperture, trasferimenti, variazioni: le nuove aperture, il trasferimento, le variazioni di superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; gli esercizi commerciali superiori a quelli di vicinato, potranno insediarsi nell'addensamento commerciale A.1 purché l'ingresso principale delle strutture commerciali ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento A.1.
- 7) Misure di tutela dei beni culturali e ambientali: le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali, individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e del D.lgs. 42/04; nel caso di attività commerciali ricadenti in aree così individuate, le stesse sono soggette ai disposti della normativa del PRG che si richiamano e alle quali si rinvia.
- 8) Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso commerciale è univoca e individuata dal piano regolatore generale secondo i principi contenuti all'art. 24 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; la destinazione commerciale al dettaglio è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali; nelle altre zone è ammessa per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato; la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sia rispettata la compatibilità territoriale dello sviluppo, i vincoli e i requisiti fissati dagli artt. 23, 25, 26 e 27 della DCR richiamata; non sono previste eccezioni o limitazioni sia di destinazioni d'uso sia di tipologia delle strutture distributive, se ed in quanto ammesse dalle NTA delle rispettive aree normative.
- 9) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce nelle NTA, nel rispetto dell'art. 21, 1° comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)
24

minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 10); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.

- 10) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: si definisce come vincolante e non derogabile la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO			
Tipologie delle strutture distributive (°)		Superficie (S) di vendita (mq)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
Medie strutture di vendita	M - SAM2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
	M - SAM3	901 – 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
	M - SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
	M - SE2 - 3 - 4	401 – 2500	$N = 0,045 \times S$
Medi centri commerciali	M - CC	251 – 2500	$NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali)
Grandi strutture di vendita	G - SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (°° vedi note regionali)
	G - SM2 - 3 - 4	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
	G - SE1 - 2 - 3 - 4	da 2501 oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
Grandi centri commerciali	G - CC1 - 2	fino a 12000	$NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali)
	G - CC3	fino a 18000	$NCC = (N+N') \times 1,5$ (°°° vedi note regionali)
	G - CC4	oltre 18000	
Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio:			
a) mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati al piano di campagna			
b) mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture			
° Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della superficie utile lorda			
°° Nei Comuni con meno di 10000 abitanti le grandi strutture con meno di mq 2500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq 1801 a mq 2500 (M-SE4)			
°°° N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel c.c. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.			
Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.			

lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio - e conseguente superficie - ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella; la restante quota può essere reperita in aree private.

La quota di posti a parcheggio - e relativa superficie -, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 2 della legge 122/89. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, comma 2°bis, 4°, 5°, della DCR n. 563-13414 s.m.i.

- 11) Aree di sosta: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, è regolamentata dalle norme vigenti di Polizia urbana. Le medie strutture di vendita devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come definiti al precedente punto, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
- 12) Verifiche di impatto sulla viabilità: si richiamano, per le specifiche fattispecie attualmente non riconosciute, le prescrizioni dell'art. 26 della DCR n. 563-13414 s.m.i.
- 13) Verifiche di impatto ambientale: si richiamano, per le specifiche fattispecie attualmente non riconosciute, le prescrizioni dell'art. 27 della DCR n. 563-13414 s.m.i.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

- 14) Progetto unitario di coordinamento (PUC): si richiamano, per le specifiche fattispecie attualmente non riconosciute, le modalità procedurali degli artt. 13 e 14 della DCR n. 563-13414 s.m.i.
- 15) Contestualità tra autorizzazioni commerciali e titoli abilitativi: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 28, per quanto attiene al rilascio di titoli abilitativi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'art. 28 della DCR già citata.

13.2 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Sono le parti del territorio destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi.

In queste aree, oltre ai manufatti destinati ad accogliere gli impianti produttivi, sono consentite le attrezzature destinate alle attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per i dipendenti, le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per attività collettive.

Sono comunque confermate le situazioni di fatto esistenti.

* 19)

13.2.1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO: De.

La permanenza delle attività produttive esistenti è ammessa, sia nel contesto urbano che in quelli al di fuori di questo, alla precisa condizione che l'impianto non rechi molestia e che si trovi in prossimità delle urbanizzazioni primarie.

In queste aree non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente a favore di nuovi insediamenti operanti nel settore dei trattamenti di rifiuti industriali o comunque considerate insalubri.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni dovrà essere conforme alle disposizioni di Legge vigenti. Il Sindaco può imporre, in applicazione delle Leggi vigenti e assegnando congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico, idonee a garantire, a giudizio dell'ASL competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive e lo scarico delle acque reflue in modo tale da evitare inquinamenti.

Le acque ad uso produttivo non possono essere captate da pozzi pubblici e privati senza specifica autorizzazione da parte del Comune che deve, prima di consentire il prelievo, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi volti al mantenimento, al potenziamento ed al riordino delle attività produttive esistenti.

A tal fine, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" (Art. 8.4) nonché quelli di completamento (Art. 8.8) fino a raggiungere -compreso l'esistente- il 50% della superficie fondiaria al netto delle superfici da destinare a servizi.

E' comunque sempre consentita la realizzazione - una tantum - di mq.100 di superficie utile per miglioramenti tecnologici e produttivi, anche in eccedenza al rapporto di copertura previsto, qualora - alla data di adozione del presente P.R.G.C. - risultino già utilizzate le possibilità di completamento stabilite dalle presenti norme.

L'intervento di completamento, mediante permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima: pari al fabbricato esistente;
- Distanze dai confini: mt. 5,00;
- Distanza dalle strade (per nuovi manufatti ed ampliamenti): mt. 10,00;
- Distanza tra fabbricati: mt. 10,00;
- Aree a servizi ai sensi Art. 21 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.:

- ~~20% della S.T. per attività artigianali;~~



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

- ~~100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici;~~ *13
- parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Abitazione custode e/o proprietario: una abitazione per un totale massimo di mq. 150 di S.u. per ogni insediamento;

Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie aperte, mentre non saranno computate le pensiline a sbalzo e le strutture per impianti tecnologici.

Per gli impianti esistenti negli ambiti residenziali, quando venga a cessare l'attività produttiva, il P.R.G.C. ne consente -ai sensi dell'Art. 53 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.- il riuso ai fini residenziali con i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle zone in cui essi sono compresi.

13.2.2 - AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO: Dni.

E' un'area appositamente individuata dalla presente SECONDA VARIANTE al P.R.G.C. a Nord del Concentrico e destinata a nuovi insediamenti produttivi artigianali, la cui attuazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area al fine di garantire la realizzazione della nuova viabilità in progetto di VARIANTE e delle aree a servizi per verde e parcheggi pubblici con le quantità indicate nella allegata specifica tabella normativa.

Sono consentite destinazioni d'uso artigianale e commerciale, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura (IT): 50%
- Altezza massima alla gronda: mt. 10,00;
- (o superiore per impianti e sovrastrutture tecniche)
- Distanze dai confini: mt. 5,00;
- Distanza dalle strade: mt. 10,00;
- o secondo le indicazioni grafiche di Piano
- Distanza tra fabbricati mt. 10,00;
- Aree a servizi ai sensi Art. 21 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.:
 - ~~20% della S.T. per attività artigianali~~
 - ~~100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali strettamente connesse alle attività produttive insediate di cui il 50% a parcheggi pubblici;~~ *14
- Parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Abitaz. custode e/o propr.: una abitaz. per un totale max di mq. 150 utili per ogni insediamento.

La finitura degli esterni dei nuovi fabbricati ad uso produttivo dovrà avvenire mediante la tinteggiatura delle facciate degli stessi con pitture per esterni con almeno due tonalità di colore e previo parere della Commissione Edilizia.

In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, in sede di formazione di S.U.E., dovrà essere prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto con altezza non inferiore a mt. 4,00 al momento della posa, sia interna che esterna alla recinzione e con interasse di piantumazione non superiore a mt. 6,00.

*15

13.3 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E.

Sono le parti del territorio destinate, all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli.

In tali aree sono ammesse:

- Attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati);
- Impianti di modeste dimensioni, correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Alba D. Paolo)

prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;

- La residenza rurale, e pertanto l'abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola;
- Tutte le attività che non contrastano con gli interessi della agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazione incompatibili con la destinazione agricola. Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi:

A)- Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il risanamento ed il restauro conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" (Art. 8.4) nonché l'ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti (Art. 8.10), anche accorpendo le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario.

Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 1.500 mc. per azienda.

Negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B" (Art. 8.4), completamento (Art. 8.8) con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione (Art. 8.11) e demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

B) - E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

Il permesso di costruire nuovi edifici destinati ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dagli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. comma 7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- | | |
|--|----------------|
| a) terreni a colture protette in serre fisse: | mc. 0,06/mq.; |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate; | mc. 0,05/mq.; |
| c) terreni a colture legnose specializzate: | mc. 0,03/mq.; |
| d) terreni a seminativo ed a prato: | mc. 0,02/mq.; |
| e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura inferiore a 5 Ha per azienda: | mc.0,01/mq.; |
| f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda: | mc. 0,001/mq.; |



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

In ogni caso, la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare il volume di 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.

La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., è subordinata al rispetto del rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui. Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.500 mc.

La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree, all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.

Il Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, verifica gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.

Nelle strutture esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. è ammesso - "una tantum" - un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri dell'area agricola, e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze.

E' consentita la realizzazione delle stalle anche di tipo industriale alle seguenti distanze:

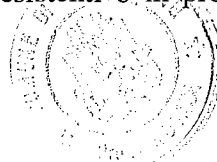
- Dal confine dell' area agricola alle aree residenziali: mt. 400;
- Dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola: mt. 100;
- Dalla residenza del proprietario o del conduttore: mt. 20,00;

In ogni caso, può essere richiesta dal Sindaco in fase di rilascio del permesso di costruire, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto, tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto.

Negli edifici esistenti nelle aree agricole, non destinati all'agricoltura nè alla residenza rurale, e negli edifici rurali abbandonati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B" (Art. 8.4) e mutamento di destinazione d'uso ((Art. 8.12); sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici non siano dotati di rustici, è consentito l'ampliamento del 20% della S.U. residenziale -una tantum- anche all'esterno della volumetria esistente e comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'esistente. Per questi edifici è inoltre consentita la realizzazione di boxes-auto interrati e dimensionati ai sensi della Legge n. 122/89.

Negli edifici a destinazione agricola è consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico- ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., nonchè nel caso di cui al comma che precede.

Nelle aree agricole è fatto divieto -in assenza di autorizzazione- a procedere a spianamenti o altri movimenti di terra al fine di conseguire maggiori superfici coltivabili e a realizzare recinzioni se non relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti o in progetto e sui lotti



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Aida D. Paolo)

destinati a colture specializzate ove potranno essere eseguite esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno, ferro o cls direttamente infissi nel terreno.

E' inoltre concessa, per il ricovero dei mezzi agricoli e solo sui fondi coltivati a vigneto della dimensione minima di mq. 1.000, la realizzazione di piccoli manufatti in muratura con copertura a falde e rivestimento in coppi nella misura massima di mt. 2,50 x 3,00 con un'altezza massima alla gronda più alta pari a mt. 2,50.

ART. 14 - INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO.

Oltre alle aree destinate a soddisfare gli standards di cui agli Artt. 21 e 51 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., sono individuati dal presente P.R.G.C. i seguenti ulteriori vincoli, con prescrizioni per ognuno di essi in appresso riportate.

14.1 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE.

A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati, sono stabilite fasce di arretramento, l'ampiezza delle quali risulta direttamente correlata alla sezione stradale corrispondente ed è evidenziata sulle cartografie di Piano.

In ogni caso, le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.) e dal relativo Regolamento di Attuazione, alla luce della specifica perimetrazione dei centri abitati e secondo la tabella seguente:

	Fuori dai centri abitati		All'interno di zone edificab. o trasformab. con S.U.E.	
	FABBRICATI	RECINZIONI	FABBRICATI	RECINZIONI
A: Autostrade	60	5	30	3
B: Extraurb. principali (Statali, Regionali)	40	5	20	/
C: Extraurb. secondarie (Provinciali)	30	3	10	2
D: Extraurb. di scorrim.	/	/	/	2
E: Extraurb. di quartiere	/	/	/	/
F: Extraurbane locali	20	3	/	/
-: Strade vicinali o poderali di tipo F	10	/	/	/

In esse è fatto divieto di procedere a nuova edificazione sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.

Sono ammessi, all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, compresi eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino mt. 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare.

Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il P.R.G.C. consente i seguenti interventi:

a) Negli edifici residenziali non in contrasto con la destinazione di zona: la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia di tipo "A" (Art. 8.4) nonché l'ampliamento per sistemazioni igieniche e tecniche, nella misura massima del 20% della volumetria esistente con un massimo di 90 mc., sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale.

Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 dell'Art. 8 delle presenti Norme.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alm. Dr. Paolo)

b) Per gli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza dei volumi esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia di tipo "A" (Art. 8.4) e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12).

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale.

c) Negli edifici o complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione di tipo "A" (Art. 8.4) ed ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igieniche e tecniche; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto a) del presente articolo.

Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola.

d) Negli edifici a destinazione artigianale esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia di tipo "A" (Art. 8.4) con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto degli standards previsti dall'Art. 21 punti 2) e 3) della L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

E' inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione dal ciglio stradale qualora non sia già stato precostituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

Le suddette recinzioni dovranno avere una base di contenimento di altezza non superiore a mt. 0,90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60.

Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato.

La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; resta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale.

In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo.

Le recinzioni permanenti e già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto del solo intervento di manutenzione ordinaria.

Le recinzioni a carattere non permanente devono essere arretrate a mt. 3,00 dal ciglio stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purchè queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune.

14.2 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.

La cartografia del P.R.G.C. vigente e della presente SECONDA VARIANTE individuano la zona di rispetto del Cimitero, così come approvata con decreto della competente ASL.

Eventuali riduzioni, autorizzate ed approvate secondo le procedure previste dalla Circolare n. 16/URE del 9.12.1987, saranno direttamente applicabili, costituendo automatica variante allo Strumento Urbanistico.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato, ed aree a parco nonché la conduzione delle colture dei fondi agricoli.

Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) nonché di



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)
31

ristrutturazione edilizia (Art. 8.4). E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n. 122/89.

* 16

14.3 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.

Anche in difformità di rappresentazione cartografica sono stabilite fasce di rispetto di mt. 25 del piede dell'argine o dalla riva per il Rio Senella e il Canale Quintino Sella.

Sono stabilite fasce di rispetto di mt. 10 per tutti gli altri corsi d'acqua.

Sono fatte salve le prescrizioni del R.D..

Le teste dei fontanili hanno una fascia di rispetto di mt. 25 di raggio e una fascia di mt. 20 per i primi 100 mt. di percorso.

14.4 - FASCE DI RISPETTO DEL DEPURATORE.

In tali aree cartograficamente individuate dal Piano è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle eventualmente destinate agli impianti medesimi.

A protezione di tali opere è fissata la fascia di rispetto di mt. 100. * 17

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) nonché di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4). E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n. 122/89.

14.5 - FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.

A protezione degli esistenti elettrodotti sono state cartograficamente individuate fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi.

In tali ambiti ed in quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, devono essere rispettate le norme di settore vigenti.

14.6 - FASCIA DI RISPETTO DELL'ACQUEDOTTO.

A protezione delle opere di presa dell'acquedotto, sono previste fasce di rispetto, della profondità di mt. 200 nelle quali trovano applicazione le norme di settore vigenti.

Negli edifici esistenti in tali ambiti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), di manutenzione straordinaria (Art. 8.2), di restauro e di risanamento conservativo (Art. 8.3) e di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

Nelle fasce di rispetto dell'acquedotto non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

14.7 - FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO.

Esistono vincoli di mt. 100,00 per lato relativamente alla cabina di riduzione presente nei pressi della strada provinciale per Nibbiola.

14.8 - FASCIA DI RISPETTO DEL CANALE QUINTINO SELLA.

A protezione delle sponde del canale, come peraltro indicato cartograficamente, esistono vincoli di 25,00 mt. dal piede esterno degli argini maestri del canale stesso.

ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI.

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e la presente SECONDA VARIANTE definiscono la quantità delle aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le dotazioni di aree a standard verranno verificate in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e, qualora il Comune ne venisse obbligato alla formazione, dei P.P.A.

E' comunque sempre possibile al Comune concedere la monetizzazione di quote di aree per servizi quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità o alla organica distribuzione delle attrezzature sul territorio comunale, con esclusione delle aree per parcheggio e



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Nina Dr. (F.olo))

per verde che dovranno essere sempre garantite in loco, secondo le quantità minime previste dalla Legge per le varie destinazioni d'uso.

15.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE.

Le aree che con il P.R.G.C. vigente e con la presente SECONDA VARIANTE vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.

Il Piano Regolatore Generale Comunale e la presente SECONDA VARIANTE, nel richiamare a questi fini i disposti dell'Art. 21 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, dimensionano progettualmente le aree a tale scopo destinate distinguendole in:

- aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate;
- aree non espressamente vincolate nè puntualmente localizzate dal P.R.G.C., da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dall'Art. 21 della Legge Regionale; la loro delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto sono definiti dallo S.U.E.

L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali è soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura, nel rispetto comunque degli arretramenti e degli allineamenti stabiliti dal Piano.

15.2 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI. IMPIANTI TECNOLOGICI.

Nell'ambito del territorio comunale è sempre ammessa l'edificazione di cabine e manufatti ad esse assimilabili per l'erogazione di pubblici servizi (SIP, ENEL, ACQUEDOTTO, GAS, ecc.) anche in deroga a quanto previsto dal presente P.R.G.C.

Per gli edifici esistenti destinati al settore dei servizi di urbanizzazione primaria o ad altri assimilabili, gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso agli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.10, 8.11, dell'Art. 8 delle presenti Norme.

Gli interventi di cui ai punti 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, dell'Art. 8 delle presenti Norme, potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini e con i vincoli di altezza relativi alle zone in cui tali impianti insistono.

ART. 16 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED ALTRE NORME URBANISTICHE O EDILIZIE.

Le norme del vigente Regolamento Edilizio ed ogni altra disposizione comunale rilevante ai fini urbanistici od edilizi, che contrastino con le presenti Norme Tecniche di Attuazione abrogano e/o sostituiscono le presenti disposizioni.

ART. 17 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano, poiché compatibili, le disposizioni della legge Urbanistica Nazionale di cui alla Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni di cui alla Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 18 - TABELLE DI ZONA.

Le tabelle recanti i parametri edificatori e le prescrizioni di ogni singola zona, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme medesime.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Di Paolo)

TITOLO III

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 19 - DECADENZA DEI VINCOLI.

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorchè non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

ART. 20 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente nel Comune che risulti in contrasto sia con le presenti Norme Tecniche di Attuazione che con quanto cartograficamente previsto sulle Tavole della presente SECONDA VARIANTE è da queste sostituita.

Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'Art. 58 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, disposizioni e norme in contrasto con la presente SECONDA VARIANTE al P.R.G.C. adottata sono sospese salvo quanto previsto dal 5 comma dell'Art. 85 della L.U.R.

ART. 21 - DEROGHE.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse pubblico, limitatamente alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure stabilite dalle vigenti leggi.

ART. 22 - COSTRUZIONI TEMPORANEE.

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C.

La presente SECONDA VARIANTE al Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore al momento dell'esecutività della delibera di approvazione formulata dalla Giunta Regionale.



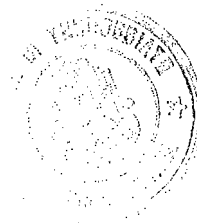
IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

TABELLE DI ZONA

AREA A

AREA	ESISTENTE										PROGETTO										Confront.	Attuaz.	
	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.c.r.	S.C.n.r.	t.	f.	S.T.	t.	mc./mq.	f.	V.	S.C.	Vani	DISTANZE			ALTEZZA			
																	Abit.	Strade	Confini	mt.			p.ft.
A	21540	21540	5.820	3.400	2.420	490	400	0,27					0,27					N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Aina Dr. Paolo)

[Handwritten signature]

TABELLE DI ZONA

AREE AS

AREA	ESISTENTE										PROGETTO											
	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.c.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	V.	S.C.	Vani	DISTANZE			ALTEZZA		Confront.	Attuaz.
																Abit.	Strade	Confini	' mt.	p.ft.		
AS1	17.300	14.090	18.530	17.850	680	2.440	410	1,07	1,31								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS2	1.490	1.490	1.280	620	660	110	190	0,86	0,86								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS3	3.910	3.910	1.110	1.110		170		0,28	0,28								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS4	7.400	7.400	12.390	11.450	940	1.650	350	1,67	1,67								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS5	1.570	1.570	5.120	4.890	230	580	110	3,26	3,26								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS6	5.530	5.530	10.390	8.350	2.040	1.250	350	1,88	1,88								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS7	810	810	2.070	1.820	250	180	40	2,55	2,55								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS8	13.650	8.700	20.620	18.950	1.670	2.780	390	1,51	2,37								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS9	48.480	48.480	58.810	41.170	17.640	6.230	2.820	1,21	1,21								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS10	14.270	13.620	12.100	11.690	410	1.520	340	0,85	0,88								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS11	9.420	9.080	7.630	7.250	380	920	250	0,81	0,84								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS12	2.620	2.120	3.720	3.580	140	3.540	190	1,42	1,75								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS13	2.530	2.530	1.530	1.250	280	190	50	0,6	0,6								N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS14																						
					25.320								5.060		42	28						

N.B.: per quanto attiene alla quantificazione dei nuovi probabili abitanti insediati nelle aree "AS" a seguito dei possibili interventi di recupero dei volumi esistenti, il numero degli stessi è stato ipotizzato sulla base di una volumetria recuperabile del 20% di quella esistente. Questa valutazione è scaturita dall'esame puntuale dei vari volumi, delle loro caratteristiche costruttive e tipologiche oltreché statiche e conservative.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Alm. Dr. Penin)

TABELLE DI ZONA														AREE PS													
ESISTENTE														PROGETTO													
AREA	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.c.r.	S.C.n.r.	t.	f.	S.T.	t.	f.	V.	S.C.	Vani	Abit.	DISTANZE		ALTEZZA		Confront.	Attuaz.					
								mc./mq.	mc./mq.		mc./mq.	mc./mq.					Strade	Confini	mt.	p.f.t.							
PS1	6.450	6.450	5.320	4.930	390	670	150	0,82	0,82			0,82	320		3	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.					
PS2	5.890	5.890	5.620	5.150	470	650	220	0,95	0,95			0,95	447		4	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.					
PS3	12.030	12.030	6.820	4.980	1.840	770	280	0,57	0,57			0,57	1.049		9	6	6,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.					
PS4	17.250	17.250	19.760	17.820	1.940	2.550	490	1,14	1,14			1,14	2.212		18	12	6,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.					
													4.027		34	22											



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Paolo)

TABELLE DI ZONA															AREE AU									
AREA	ESISTENTE										PROGETTO													
	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t	f.	S.T.	t	mc./mq.	f.	V.	S.C.	Vani	Abit.	DISTANZE		ALTEZZA		Confront.	Attuaz.	
								mc./mq.	mt.									p.ft.						
AU1	1.210	1.210	2.590	2.140	450					1.210	1.210			430		4	2	6,00	5,00	7,50	2	10	P.C.	
AU2	4.050	4.050	2.400	2.010	390					4.050	4.050			400		3	2	6,00	5,00	7,50	2	10	P.C.	
AU3	35.450	35.450	23.500	2.350	21.150					35.450	35.450			470		4	3	6,00	5,00	7,50	2	10	P.C.	
														1.300		11	7							



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Ala Dr. Paolo)

TABELLE DI ZONA

AREA PR

ESISTENTE											PROGETTO													
AREA	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.c.r.	S.C.n.r.	t.	f	mc./mq.	S.T.	t.	mc./mq.	f.	V.	S.C.	Vani	Abit.	DISTANZE		ALTEZZA		Confront.	Attuaz.
																			Strade	Confini	mt.	p.f.t.		
PR		11.450	11.730	4.750	6.980				1,02		13.980				1.400		12	8	N.T.A.	5,00	7,50	2	7,50	P.E.C.

N.B.: per quanto attiene alla quantificazione dei nuovi probabili abitanti insediati nell'area "PR" a seguito dei possibili interventi di recupero dei volumi esistenti, il numero degli stessi è stato ipotizzato sulla base di una volumetria recuperabile del 20% di quella esistente. Questa valutazione è scaturita dall'esame puntuale dei vari volumi, delle loro caratteristiche costruttive e tipologiche oltrechè statiche e conservative.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Aina Dr. Priolo)

[Handwritten signature]

TABELLE DI ZONA														AREE C													
ESISTENTE														PROGETTO													
AREA	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.c.r.	S.C.n.r.	t.	f.	S.F.	t.	f.	mc./mq.	V.	S.C.	Vani	Abit.	DISTANZE		ALTEZZA		Confront.	Attuaz.				
																		Strade	Confini	mt.	p.ft.						
C 1								0,40		2.910	0,40			1.164	0,30	10	7	10,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.				
C 2								0,40		3.810	0,40			1.524	0,30	13	9	10,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.				
C 3								0,30		2.900	0,30			870	0,30	7	5	10,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.				
C 4								0,60		1.320	0,60			792	0,30	7	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.				
C 5								0,60		1.390	0,60			834	0,30	7	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	P.C.				
C 6								0,40		1.120	0,40			448	0,30	4	3		5,00	7,50	2	10,00	P.C.				
														5.632		48	34										



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Alfa Dr. Paolo)

[Handwritten signature]

TABELLE DI ZONA														AREE PEC													
TABELLE DI ZONA																											
AREA	ESISTENTE													PROGETTO													
	S.T.	S.F.	V.	V.r.	V.n.r.	S.c.r.	S.C.n.r.	t.	f.	mc./mq.	t.	f.	mc./mq.	V.	S.C.	Vani	Abit.	DISTANZE		ALTEZZA	p.f.t.	Confront.	Attuaz.				
								mc./mq.	mc./mq.	mc./mq.	mc./mq.	mc./mq.	mc./mq.	mc./mq.					Strade	Confini	mt.						
PEC 1											0,40	17,550		7,020	0,30	59	39	6,00	5,00	7,50	2	10	P.E.C.				
PEC 2											0,50	6,880		3,440	0,30	29	19	6,00	5,00	7,50	2	10	P.E.C.				
												24,430		10,460		88	58										



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Aina Dr. Paolo)

TABELLE DI ZONA

AREA Dni

PROGETTO										
AREA	S.T.	t.	mq./mq.	f.	mq./mq.	V.	S.C.	Vani	Abit.	DISTANZE
Dni	49.040	0,50					50%			Strade
										10,00
										Confini
										5,00
										mt.
										10,00
										p.f.t.
										Confronti
										10,00
										Attuaz.
										P.E.C.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Mina Dr. Paolo)

[Handwritten signature]

INDICE

TITOLO I - NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART. 1 - Finalità e obbiettivi	pag. 1
2 - Estensione, efficacia e campo di applicazione	1
3 - Elaborati costituenti il P.R.G.C.	1
4 - Attuazione del P.R.G.C.	2
5 - Programma Pluriennale di Attuazione	3
6 - Permesso di costruire – D.I.A.	3
6.1 – Caratteristiche delle richieste del permesso di costruire	3
7 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)	3
7.1 - Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.)	3
7.2 - Piano per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)	4
7.3 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	4
7.4 - Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P. di R.)	4
7.5 - Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	4
7.6 - Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche (P.T.E.)	4
8 - Classificazione dei tipi di intervento	4
8.1 - Manutenzione ordinaria	5
8.2 - Manutenzione straordinaria	5
8.3 - Risanamento e restauro conservativo	6
8.3.1 - Risanamento conservativo	7
8.3.2 - Restauro conservativo	8
8.4 - Ristrutturazione edilizia	8
8.5 - Ristrutturazione urbanistica	10
8.6 - Ampliamento	10
8.7 - Sopraelevazione	10
8.8 - Completamento	10
8.9 - Nuovo impianto	11
8.10- Demolizione con ricostruzione	11
8.11- Demolizione senza ricostruzione	11
8.12- Mutamento di destinazione d'uso	11
9 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire - Urbanizzazioni: Contributi, Esecuzione diretta	11
10- Definizioni	12
10.1- Parametri urbanistici	12
10.2- Parametri edilizi	12
10.3- Definizioni edilizie	12

TITOLO II - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

11 - Aree di P.R.G.C.	15
12 - Aree per destinazioni d'uso pubbliche	15
13 - Aree per destinazioni d'uso private	15
13.1 - Aree a destinazione residenziale	15
13.1.1 - Nuclei di antica formazione: A	16
13.1.2.- Edifici vincolati	
Elementi caratteristici di facciata-Manufatti di interesse storico documentari	18
13.1.3 - Edifici abbandonati	18
13.1.4 - Aree sature: AS	18



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Aina Dr. Paolo)

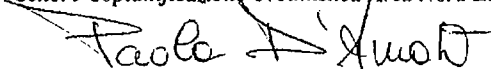
13.1.5 - Aree parzialmente sature o di completamento: PS	19
13.1.6 - Aree libere di completamento residenziale con permesso di costruire: C:	20
13.1.7 - Aree libere di completamento residenziale con S.U.E.: P.E.C.	20
13.1.8 - Azienda agricola nell'ambito urbano: AU	21
13.1.9 - Area residenziale di riordino: PR.	21
13.1.10 - Verde privato	21
13.1.11 - Bassi fabbricati	21
13.1.12 - Area per attività ricettive: AR	22
13.1.13 - Norme progettuali per le aree residenziali	22
13.1.14 Disciplina per l'insediamento del commercio al dettaglio	23
13.2 - Aree a destinazione produttiva	26
13.2.1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento: De	26
13.2.2 - Area produttiva di nuovo impianto: Dni	27
13.3 - Aree a destinazione agricola: E	27
14 - Interventi in aree a vincolo o in zone di rispetto	30
14.1 - Fasce di arretramento stradale	30
14.2 - Fasce di rispetto cimiteriale	31
14.3 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	32
14.4 - Fasce di rispetto del depuratore	32
14.5 - Fasce di rispetto delle linee elettriche	32
14.6 - Fascia di rispetto dell'acquedotto	32
14.7 - Fasce di rispetto impianti gas metano	32
14.8 - Fascia di rispetto del canale Quintino Sella	32
15 - Standards e livello dei servizi	32
15.1 - Servizi ed attrezzature sociali a livello comunale	33
15.2 - Impianti per l'erogazione di pubblici servizi	
Impianti tecnologici	33
16 - Regolamento edilizio ed altre norme urbanistiche o edilizie	33
17 - Riferimenti legislativi	33
18 - Tabelle di zona	34

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

19 - Decadenza dei vincoli	34
20 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	34
21 - Deroghe	34
22 - Costruzioni temporanee	34
23 - Entrata in vigore della SECONDA VARIANTE al P.R.G.C.	34



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Aina Dr. Paolo)



Data 23-11-2015

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 35-2572 in data 9/12/2015

OGGETTO: Comune di TERDOBBiate
Provincia di NOVARA
VARIANTE N.2 AL P.R.G.C. + VARIANTE IN ITINERE
Deliberazione Consiglio Comunale n.1 del 30.3.2007
Deliberazione Consiglio Comunale n.9 del 8.7.2010
Legge Regionale 05.12.1977, n.56 e s.m.i.
Pratica n.A70621 + B10258

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della L.R.5.12.1977 n.56 e s.m.i. per le motivazioni espresse nella relazione del 20 luglio 2015.

La Variante in oggetto è da intendersi approvata unicamente negli atti ed elaborati adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 08.07.2010 sui quali sono apportate le seguenti modifiche e prescrizioni:

 1) La legenda della **Tav.6-Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**, adottata con Delibera Consiglio Comunale n.9 del 8.7.2010, è così integrata:

voce Em_A: dopo le parole "reticolato idrografico secondario." è inserito: *"Per quanto attiene all'individuazione cartografica delle aree Em_A è da intendersi vigente la rappresentazione delle stesse presente sull'omologa Tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (maggio 2009) condivisa dal Gruppo Interdisciplinare nella riunione conclusiva del 8.5.2009."*

2) Le **Norme di carattere geologico** adottate con D.C.C.n.9 del 8.7.2010 sono così integrate:

- **art.6:** al penultimo paragrafo, è stralciata la dizione " , se altrimenti realizzabili".

3) La **Tav.n.2/7-Previsioni ed uso del suolo (1:5.000)**, la **Tav.n.3/7-Previsioni di uso del suolo (1:1.500)** e la **Tav.n.4/7-Previsioni di uso del suolo area "A" Nuclei di Antica Formazione (1:1.000)** sono da intendersi modificate come segue:

- La perimetrazione dei nuclei di antica formazione si intende modificata in coerenza con la Perimetrazione approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R.n.124-15561 del 25.7.1978.
- L'area residenziale PEC 2, è parzialmente stralciata; viene approvata unicamente la porzione prospettante l'ambito AS11 e compresa tra i due corsi d'acqua - che dovranno essere mantenuti a cielo aperto, garantendone la manutenzione, così come richiesto dalla Direzione Opere Pubbliche - la via Sozzago e la porzione di area a servizi di progetto ricompresa nel perimetro del PEC verso l'area Dni.
- L'Area Produttiva di Nuovo Impianto Dni è stralciata e viene ripristinata la destinazione agricola.

4) L'**Elab.5/7-Norme Tecniche di Attuazione**, adottato con D.C.C.n.9 del 8.7.2010, è da intendersi integrato con le "Norme di carattere geologico" adottate con pari delibera, che costituiscono il Titolo

IV delle NTA del PRGC. Dette norme sono da intendersi trascritte integralmente con le correzioni e le integrazioni ad esse apportate di cui al precedente punto 2).

5) **L'Elab.5/7-Norme Tecniche di Attuazione**, adottato con D.C.C.n.9 del 8.7.2010, è inoltre integrato e modificato come segue:

art.2: quale ultimo comma è aggiunto il seguente testo:

"Il P.R.G.C. dovrà verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR, approvato con D.C.R.n.122-29783 del 21.07.2011, garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R.n.388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R.n.20-1442 del 18.5.2015, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lgs.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso di cui all'art.143, comma 1, lettera b) del Codice stesso, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

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

Art.13.1.2:

Si intende inserito il seguente ultimo comma: *"Sono assoggettati al vincolo di cui al D.Lgs.42/2004 tutti gli edifici di proprietà pubblica e/o privata legalmente riconosciuta la cui realizzazione risale ad oltre 70 anni e che come tali risultano assoggettati unicamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo."*

Art.13.1.7:

al termine dell'articolo è aggiunto il seguente testo: *"Per l'area "PEC2" il reticolo idrografico ivi presente dovrà essere salvaguardato integralmente evitando in particolare gli intubamenti, in sintonia con quanto previsto all'art.3 delle norme di carattere geologico."*

art.13.1.9: è modificato e integrato come segue:

quarto capoverso:

- dopo le parole "... di S.U.E (P.d.R.)" è aggiunto *"e/o P.I.R.U.)"*;

- dopo le parole "ristrutturazione edilizia di tipo B (Art.8.4)" è aggiunto *"nel rispetto dell'impianto tipologico-costruttivo e prospettico del manufatto porticato prospiciente su via Marconi che costituisce testimonianza storica dell'antico ambiente contadino, nonché dei prospetti su via Roma,"*;

- dopo le parole "demolizione e ricostruzione (Art.8.10)" è aggiunto *"senza modifica della disposizione planimetrica e dei prospetti,"*;

- dopo le parole "demolizione senza ricostruzione (Art.8.11)" è aggiunto *"unicamente delle superfetazioni,"*;

ultimo capoverso:

- dopo le parole "Piano di Recupero" è aggiunto *"e/o Piano Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.)"*;

PIEMONTE
10/10

*8 - dopo le parole "il concorso alla realizzazione" è aggiunto "delle aree a servizi calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R.56/77 e smi relative alle singole destinazioni d'uso che si andranno a proporre, nella giusta proporzione tra aree a parcheggio ed a verde urbano, mantenendo inalterata la quota dell'area a servizio di nuovo impianto 21P che potrà, a richiesta dell'Amministrazione comunale, essere rilocalizzata all'interno del SUE. E' fatto obbligo del SUE del mantenimento di superfici permeabili pari almeno al 30% della SF.

Il SUE dovrà essere supportato da specifica Variante urbanistica di PRG che definisca i parametri urbanistici ed edilizi applicabili sull'area delimitata, rispettando la conservazione dell'impianto tipologico-costruttivo dei fabbricati, nonché i dati dimensionali dell'ambito di intervento."

art.13.1.12: è modificato e integrato come segue:

primo capoverso:

- dopo le parole "di S.U.E. (P.d.R." è aggiunto "e/o P.E.C.)";
- *9 - dopo le parole "uso produttivo esistenti" è aggiunto "senza incremento superficiale e/o volumetrico e nel rispetto dei caratteri tipologico-formali delle strutture esistenti.";

secondo capoverso:

- *10 - dopo le parole "residenziali, con le quantità già esistenti" è aggiunto "nel rispetto dei caratteri tipologico-formali delle strutture esistenti; sono consentiti mq² 25 di Sul aggiuntivi per adeguamenti igienici."

penultimo capoverso:

- *11 - il testo "Dovrà essere garantita una dotazione... omissis ... L.R.56/77 e s.m.i." è stralciato e sostituita con il seguente: "Dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare a standard pubblici e/o di uso pubblico per verde e parcheggi nel rispetto delle quantità stabilite dall'art.21 della L.R.56/77 e smi e in coerenza con le destinazioni d'uso che si andranno ad insediare sull'area.

E' inoltre fatto obbligo all'interno dell'area il mantenimento di superfici permeabili pari almeno al 30% della SF."

Art.13.2:

- *12 - è aggiunto il seguente ultimo comma "La progettazione e l'attuazione delle aree a destinazione produttiva dovrà tenere conto del Piano di Classificazione Acustica ed evitare salti di classe tra il tessuto produttivo e le aree circostanti, apponendo opportune fasce cuscinetto all'interno dell'area produttiva stessa così come richiesto dalla normativa di settore vigente. Dette fasce cuscinetto potranno essere sistemate a verde piantumato con specie autoctone così da svolgere anche funzione di mitigazione ambientale."

*13 - Art.13.2.1:

- al terzultimo paragrafo, alla voce "-Aree a servizi ai sensi dell'art.21 L.U.R.n.56/77 e smi:" il testo che recita "- 20% della ST per attività artigianali... omissis...50% a parcheggi pubblici;" è stralciato e sostituito con "devono essere recuperate nel rispetto delle quantità stabilite dal comma 1, punti 2) e 3) e con le indicazioni di cui al successivo comma 2."

Art.13.2.2:

- *14 - al secondo paragrafo, alla voce "-Aree a servizi ai sensi dell'art.21 L.U.R.n.56/77 e smi:" il testo che recita "- 20% della ST per attività artigianali... omissis...50% a parcheggi pubblici;" è stralciato e sostituito con "devono essere recuperate nel rispetto delle quantità stabilite dal comma 1, punti 2) e 3) e con le indicazioni di cui al successivo comma 2."
- *15 - al termine dell'articolo è aggiunto il seguente testo: "Per l'area agricola, ex area "Dni" il reticolo idrografico ivi presente dovrà essere salvaguardato integralmente evitando in particolare gli intubamenti, in sintonia con quanto previsto all'art.3 delle norme di carattere geologico. Inoltre, la progettazione di S.U.E. dovrà prevedere sul confine posto a sud la realizzazione di una adeguata fascia a verde, opportunamente piantumata con essenze autoctone, che svolga sia funzione di

Il Dirigente di Settore
(Arch.  CHIARA)

mitigazione ambientale che acustica. La fascia piantumata, da realizzarsi sull'area produttiva, dovrà essere riconosciuta nell'approvazione del Piano di Classificazione Acustica come classe III."

Art.14.2:-

*16 → Al termine dell'articolo è aggiunto il seguente testo: *"Nel merito si richiamano anche i disposti della Legge n.166 del 02.08.2002 ed in particolare le disposizioni relative all'edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali contenute nell'art.28 della Legge n.166/2002, nonché dell'art.27 della L.R.56/77 e smi."*

Art.14.4:

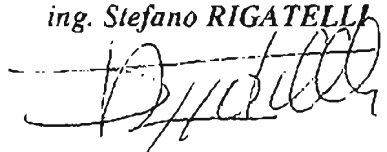
Dopo le parole "A protezione di tali opere" è inserita la parola "è".

*17 → Dopo le parole "fascia di rispetto di mt.100" si intende aggiunta la dizione *"misurati dal perimetro della recinzione dell'impianto, anche in difformità dalla rappresentazione grafica della fascia presente sulla Tavola n.3/7 (scala 1:1500)"*.

Le **TABELLE DI ZONA** inserite nelle NTA sono così modificate:

- La Tabella di Zona relativa alle **Aree AS** è da intendersi integrata con l'aggiunta dell'**Area S14**, riportando i valori effettivi presenti sull'area.
- La Tabella di Zona denominata **Area PR** è stralciata.
- La Tabella di Zona denominata **Area Dni** è stralciata

Il Direttore
ing. **Stefano RIGATELLI**



REGIONE PIEMONTE
Direzione Provinciale di Torino
Il sottoscritto *[firma]* in presenza
di *[firma]* fa parte dell'originale
Torino, **13 DIC. 2015**

