

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI **LEVONE**

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE
COMUNALE**

VARIANTE n. 4/2007 al P.R.G.C. vigente
(variante parziale ai sensi del 7° c., art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.)

Prog.: Dott. Arch. Giovanni RESSIA

Torino

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato alla Deliberazione
divenuta esecutiva in data

n° del

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COM. : per copia conforme

Data:

NOTE:

per la lettura, adozione ed esame del presente testo coordinato delle N.d.A. della Variante 4/2007 (Variante parziale comunale) al P.R.G.C. vigente del Comune di LEVONE

Nel presente testo:

- a) le norme immutate del P.R.G.C. vigente sono riportate con carattere normale; **tali norme non sono oggetto di adozione in sede di Variante n. 4/2007;**
- b) le norme vigenti e stralciate sono riportate con carattere piccolo e fra parentesi;
- c) le nuove norme inserite in variante comprese le correzioni di errori materiali sono riportate:
 - quelle brevi ed in genere non interessanti un intero articolo: con **carattere grassetto;**
 - quelle interessanti un intero articolo sono individuate con un commento fra parentesi sotto il titolo dell'articolo o del punto interessato; tale commento chiarisce se la norma del testo proposto ? in sostituzione di altro preesistente o costituisce una norma del tutto nuova.

Con l'approvazione definitiva della Variante n. 4/2007 sia le presenti note cos?come l'evidenziazione formale delle aggiunte e detrazioni (caratteri piccoli ed in grassetto) nonché le frasi inserite a commento come sopra specificate, potranno essere eliminate dal testo senza ulteriori formalit? salva l'integrit? sostanziale dello stesso come approvato dai competenti organi regionali.

NORME DI ATTUAZIONE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme.

(1) Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni del P.R.G. nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 2 - Finalità , contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.

(1) Il P.R.G. redatto in conformità agli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77 (1), tende alla realizzazione delle finalità espresse nell'art. 11 suddetto per mezzo dei contenuti normativi e prescrittivi degli elaborati, interpretanti a livello locale quanto richiesto dall'art. 12 della L.R. 56/77.

(2) Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale decennale definito a decorrere dalla data della deliberazione programmatica. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G. dovrà essere adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal P.T. stesso.

1) Per tutte le presenti Norme la citazione " L.R. 56/77 " é da interpretarsi come "L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni".

(3) Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Levone è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano regolatore Generale; pertanto ogni attività comportante modificazione dell'uso del suolo, sia urbanistica che edilizia, del territorio del Comune o comunque subordinata al conseguimento di concessione od autorizzazione a norma del titolo VI della L.R. 56/77, nonché della L. 457/78, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni. del P.R.G. stesso.

(4) Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.

(5) Dalle date di adozione dei progetti preliminare e definitivo del P.R.G., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della L.R. 56/77.

Art. 3 - Elaborati costituenti il P.R.G. e Variante 2/97

(1) Il P.R.G. del Comune di Levone è costituito dai seguenti elaborati:

I - Relazioni illustrative

- Testo A: Indagine preliminare ecc.
- Testo B: Relazione Illustrativa (di progetto).
- Relazione illustrativa della Variante 2/96

II - Elaborati grafici

Tav 1 - Inquadramento territoriale	sc. 1 :25.000
Tav. 2 - Uso del suolo	sc. 1: 5.000
Tav. 3/Var.2 - Vincoli	sc. 1: 5.000
Tav. 4/Var.2 - Assetto generale - progetto	sc. 1: 5.000
Tav. 5/Var.2 - Aree urbanizzate - progetto	sc. 1: 1.500
Tav. 6 - Sviluppo vecchio nucleo - stato di fatto	sc. 1: 750
Tav. 7/Var.2 - Sviluppo vecchio nucleo - progetto	sc. 1: 750

III - Norme di attuazione

(testo coordinato con le modificazioni della variante 2/97)

IV - Relazioni geologiche

- Relazione geologica e geologico-tecnica allegata alla Variante 2/97 con Carta di sintesi;

V - Scheda quantitativa dei dati urbani

(2) In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa prevalgono le tavole con minore denominatore di scala, se fra le tavole e le presenti norme prevalgono queste ultime; se fra le prescrizioni e parametri del testo e quelli delle tabelle allegate al medesimo prevalgono le prescrizioni e parametri del testo.

Capo I.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI

Art. 4 - Natura delle norme

(1) Nel complesso le norme del P.R.G. si possono distinguere secondo il loro carattere in:

a) norme previsionali o di programma:

quelle tese ad orientare programmaticamente l'attività del Comune; esse contengono in genere previsioni di strumenti esecutivi;

b) norme prescrittive:

quelle riferentesi alle modalità, tipologie e vincoli di intervento; esse possono riguardare sia la concessione dell'intervento diretto sia prescrizioni per la formazione di strumenti esecutivi, sia la localizzazione delle aree per infrastrutture, ecc.;

c) norme di gestione:

quelle relative agli strumenti amministrativi di attuazione del P.R.G.

(2) Nel caso generale le modificazioni di norme del Piano richiedono una variante specifica del P.R.G.

(3) Fra le norme previsionali, non costituiscono varianti al P.R.G. quelle emanate con deliberazione dell'Amministrazione o contestuali alle deliberazioni dei P.P.A. e che prevedano la definizione di ulteriori ambiti di strumenti esecutivi da realizzarsi sia con iniziativa pubblica che privata.

(4) Le norme di gestione sono di fatto modificate, senza costituire varianti al P.R.G., soltanto in relazione a disposizioni in materia emanate a livello Regionale o Statale.

(5) Le modificazioni di norme prescrittive richiedono la variante specifica del Piano. Sono salve le disposizioni di cui all'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 5 - Definizioni - Parametri urbanistici

(1) Per l'applicazione omogenea delle norme regolanti la fabbricazione e gli interventi in genere passibili di definizione parametrica vengono precisate le seguenti definizioni:

1) Superficie territoriale - S.T. - (in mq)

La superficie territoriale di una zona qualsiasi è definita come la superficie topografica della porzione di territorio delimitato, senza detrazioni di sorta relative ad infrastrutture o vincoli. A tale superficie integrale si applicano o relativi indici.

2) Superficie fondiaria - S.F.- (in mq)

La superficie fondiaria, intesa come afferente a un determinato intervento insediativo è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo.

Di conseguenza la superficie fondiaria di un'intera zona è la somma delle singole superfici fondiarie singolari come precedentemente definite.

I relativi indici si applicano a parte della superficie catastale su cui l'operatore ha titolo, parte definita dalla superficie catastale stessa cui vengono sottratte tutte le porzioni di territorio soggette a destinazioni particolari come tali definite dallo strumento urbanistico generale e di attuazione.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare esso, se è afferente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo.

Nel caso di superfici fondiarie accorpate ricadenti in diverse zone di Piano ad ogni porzione di superficie compresa in una particolare zona di Piano, ed agli edifici in essa eventualmente esistenti o previsti, si applicano i parametri relativi alla zona interessata.

3) Indice di fabbricabilità territoriale - I.T. - (in mc/mq)

Si definisce indice di fabbricabilità territoriale e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie territoriale.

4) Indice di fabbricabilità fondiario - I.F. - (in mc/mq)

Si definisce indice di fabbricabilità fondiario e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie fondiaria (mq).

5) Indice di utilizzazione territoriale - U.T. - (in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione territoriale e si esprime in mq/mq la superficie utile massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

6) Indice di utilizzazione fondiaria - U.F. -(in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria e si esprime in mq/mq la superficie utile massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Art. 6 - Definizioni: Parametri edilizi

1) Superficie coperta - S.C. - (in mq)

Si definisce superficie coperta di un edificio e si esprime in mq, la superficie risultante dalla somma delle proiezioni ortogonali su un piano orizzontale delle superfici dei seguenti elementi degli edificio:

- filo esterno della costruzione nelle dimensioni che questa assume al piano di riferimento di base della altezza delle fronti (v. punto 5 successivo);
- eventuali portici al P.T., con riferimento all'involuppo esterno degli elementi portanti,

- eventuali parti chiuse dell'edificio sporgenti dal filo esterno precedente più di mt. 1,00, a qualsiasi piano realizzate;
- eventuali parti di edificio con strutture verticali portanti realizzate su aggetti (logge porticate) sporgenti dal filo di costruzione più di mt. 1,00, riferendosi all'involuppo esterno degli elementi portanti, a qualsiasi piano realizzate;

2) Superficie lorda - S.L. - (in mq)

Si definisce superficie lorda di un edificio o di un piano tipo, la superficie individuata dal perimetro esterno alle murature, comprendente le parti chiuse dell'edificio o piano.

La S.L. di un edificio è la somma delle superfici lorde di tutti i piani abitativi o utilizzabili emergenti da terra per più di 1 ml.

3) Rapporto di copertura - R.C. (in %)

Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra il valore (in mq) della superficie coperta ed il valore (in mq) della superficie fondiaria.

La superficie coperta dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici insistenti sulla relativa superficie fondiaria, salvo, se stabilita, una differenziazione tipologica o d'uso del rapporto di copertura (es. 30% per edifici residenziali; 20% di edifici rurali) dettata da norme particolari. E' salvo il caso di superfici ricadenti sotto diverse zone di Piano alle quali, per le singole parti in zone diverse, si applica il rapporto di copertura della zona di Piano interessata.

4) Fronte di un edificio

Agli effetti dell'applicazione dei parametri contenuti nelle presenti norme si definisce fronte di un edificio ogni porzione piana di parete esterna che costituisca sia una vera e propria facciata sia un singolo risvolto o rientranza della stessa, delimitanti in ogni caso le parti chiuse.

5) Altezza massima della fronte - Hf - (in mt)

Si definisce altezza massima di una fronte l'altezza misurata verticalmente fra due piani orizzontali di riferimento relativa ad una singola fronte dell'edificio.

Il piano di riferimento di base è condotto alla quota del punto più basso della linea di spicco della parete dal terreno sistemato o dal marciapiedi se esiste.

Il piano di riferimento superiore è costituito dall'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o dal filo superiore della gronda se a quota più elevata.

Sono escluse dal computo le maggiori altezze dovute a rampe e scale di accesso a locali seminterrati ricavate in trincea quando l'attacco di tali elementi alla fronte interessata non ecceda i ml 6,00. In caso contrario sono conteggiate integralmente.

6) Area di una fronte

L'area di una fronte si calcola come superficie della figura geometrica corrispondente alla forma della fronte. I piani di riferimento delle altezze corrispondono a quelli della definizione precedente.

7) Altezza massima di un edificio - Hmax - (in mt)

Si definisce altezza massima di un edificio l'altezza massima della fronte più alta.

8) Altezza media di un edificio - H.M. - (in mt)

Il dato "altezza media" è preordinato al calcolo del volume dell'edificio.

Si definisce altezza media di un edificio l'altezza media ponderale di tutte le fronti.

L'altezza media, nel caso generale, si calcola come rapporto fra l'area di tutte le fronti ed il relativo perimetro in orizzontale.

Nei casi di forme semplici sono ammessi sistemi di calcolo meno onerosi purché rigorosamente applicabili.

9) Piani fuori terra - P.F.T. - (n.)

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio o volta sovrastante superi all'intradosso l'altezza media fuori terra di almeno mt. 2,00 rispetto al terreno sistemato e ciò per un tratto superiore al semiperimetro dell'edificio.

10) Volume di un edificio - V - (mc)

Si definisce volume di un edificio il volume del solido emergente dal terreno, o dal piano del marciapiedi dove esistente.

A seconda delle caratteristiche di forma dell'edificio il volume si calcola:

- come prodotto della superficie lorda di un piano tipo per l'altezza media dell'edificio con la definizione successiva di aggiunte o detrazioni.
- come somma di volumi elementari o dei singoli piani.

Sono da conteggiare integralmente nel volume:

- gli sporti chiusi di qualsiasi dimensione;
- inoltre, sarà conteggiato integralmente anche il volume interrato in seguito a sistemazione del terreno quando l'altezza media dei riporti, riferita ai fili di fabbricazione, superi i 2,00 mt rispetto al profilo del piano di campagna precedente. A questo fine dovrà sempre essere proposta ed approvata, contestualmente al progetto generale, la sistemazione del terreno;
- i bassi fabbricati a qualsiasi uso destinati con le specificazioni e le eccezioni di cui all'art. 50 delle presenti norme.

Sono esclusi dai conteggi volumetrici, i porticati e le logge aperti, i pilotis, i cosiddetti volumi tecnici, ecc. questi ultimi per la sola parte eccedente l'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

11) Superficie utile - S.U.

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

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

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, nonché delle sovrastrutture tecniche.

12) Distanze. Criteri di misurazione

Trattandosi in genere di considerare minimi di distanze fra due entità, questi saranno individuati secondo le leggi della geometria e precisamente riferendo l'indicazione di misura alla perpendicolare minima conducibile da un elemento di una delle due entità ad un punto dell'altra entità.

13) Distanza tra fabbricati - D.F. - (in mt)

La distanza fra due fabbricati è la distanza minima misurabile fra due rispettive pareti o spigoli dei due edifici.

14) Distanza da confini - D.C. - (in mt)

La distanza di un edificio da un confine è la minima misurabile, perpendi-colarmente al piano verticale contenente o tangente la linea di confine tra un punto di detto piano ed un punto del perimetro esterno inviluppo della superficie coperta dell'edificio.

15) Distanza da strade - D.S. - (in mt)

La distanza di un edificio da una strada è la minima misurabile perpendi-colarmente al piano verticale contenente il ciglio della strada o la sua tangente fra un punto di detto piano ed un punto del perimetro esterno inviluppo della superficie coperta dell'edificio.

16) Sagoma di un edificio - Sm -

La sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base delimitata dal perimetro inviluppo degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dai piani verticali passanti per i segmenti del perimetro, dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.

Art. 7 - Definizioni: opere di urbanizzazione

(1) Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 51 della L.R. 56/77.

a) urbanizzazione primaria:

- al primo livello (indispensabile per consentire interventi diretti):
risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas (ove esistente), telefono (facoltativo).
- al secondo livello (da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio):
parcheggi di quartiere, illuminazione pubblica, verde elementare;

b) urbanizzazione secondaria:

- (da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio in misura adeguata ai vari livelli)
- asili nido e scuole materne
 - scuole dell'obbligo e attrezzature relative

- scuole secondarie superiori e attrezzature relative
 - edifici per il culto
 - centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- c) urbanizzazione indotta:
- parcheggi, soprapassi e sottopassi
 - impianti di trasporto collettivo
 - mense pluriaziendali
 - impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi
 - sistemazioni a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

Titolo II - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO

Capo II.1 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO.

Art. 8 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

(1) Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti classi e sottoclassi:

1 - Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:

- 1.a aree per servizi pubblici.
- 1.b aree di verde pubblico attrezzato.

2 - Aree destinate ad usi residenziali:

- 2.a aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio
- 2.b aree a capacità insediativa esaurita
- 2.c aree a verde privato
- 2.d aree a parco privato
- 2.e aree di completamento e nuovo impianto

3 - Aree destinate ad impianti produttivi.

- 3.a aree di impianto esistente confermato.
- 3.b aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo
- 3.c aree di nuovo impianto.

4 - Aree destinate ad attività terziarie

- 4.a - aree con attività esistenti
- a.b - aree di nuovo impianto

4bis - Aree destinate ad attività sportivo-riscreative private

5 - Aree di salvaguardia ambientale ed agricola

- 5.a aree di salvaguardia agricola
 - 5.a.1 - Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica.
- 5.b - Aree di salvaguardia ambientale
 - 5.b.1 aree a parco privato
 - 5.b.2 edifici singoli con vincolo monumentale
 - 5.b.3 beni culturali ed ambientali

6 - Aree di rispetto

7 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità

7.a Viabilità veicolare esistente

7.b Viabilità veicolare di nuovo impianto ed adeguamento funzionale

7.c viabilità pedonale

7.d aree di parcheggio

(2) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 le singole aree di P.R.G. si distinguono come:

- di tipo A le aree che il P.R.G. definisce di interesse ambientale e di recupero e aree a parco privato;
- di tipo B le aree che il P.R.G. definisce a capacità insediativa esaurita;
- di tipo C le aree che il P.R.G. definisce di completamento e nuovo impianto;
- di tipo D le aree che il P.R.G. destina ad insediamenti produttivi e ad attività terziarie;
- di tipo E le aree che il P.R.G. definisce di salvaguardia agricola e di verde privato vincolato;
- di tipo F le aree che il P.R.G. destina ad attrezzature e servizi sociali;

Capo II.2 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 9 - Aree per servizi pubblici (scolastici, di interesse comune, parcheggi).

- (1) La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale.
- (2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica o assoggettata a vincolo di uso pubblico e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- (3) La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G. avviene di norma nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A. Sono salve le disposizioni di legge per i comuni esonerati dalla formazione dei P.P.A.
- (4) Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 60% della superficie ad esse asservita e l'indice di edificabilità fondiaria non sarà di norma superiore ai 3,00 mc/mq. Nel caso di ampliamento di impianti esistenti i suddetti parametri non hanno applicazione e le opere potranno eseguite col solo rispetto degli altri parametri edilizi.
- (5) Si richiama l'eventuale applicazione delle deroghe di cui al successivo art. 64.
- (6) La dotazione di aree per servizi pubblici in genere, di cui al presente articolo ed al seguente art. 10, dovrà essere garantita per la capacità insediativa prevista in ogni P.P.A. (quando questo sia obbligatorio o comunque adottato).

Art. 10 - Aree di verde pubblico attrezzato

- (1) Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:
 - nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto e il riutilizzo di quelle esistenti con definizione di percorsi pedonali e sistemazione dell'eventuale sottobosco nonché con la regolazione dei corsi d'acqua esistenti e la formazione di piccoli specchi d'acqua dove possibile;

- nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini quali eventuali piste di pattinaggio o da ballo scoperte o coperte, ecc.;
- nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
- nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.

Art. 10bis - Aree pubbliche o in uso pubblico di verde e parcheggio di nucleo residenziale

(1) Le presenti aree, da reperire in sede di P.E.C. obbligatori o di libera iniziativa, sono da considerarsi come opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51, comma 1, punto 1b) ed 1f) della L.R. n° 56/77.

(2) Esse sono destinate esclusivamente:

- a spazi di verde elementare di quartiere, per una quota minima pari a 4,5 mq/abitante insediabile; la loro sistemazione sarà analoga a quella delle aree di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 10 precedente salvo in genere la minor dimensione degli impianti.
- a parcheggi di nucleo residenziale, per una quota minima di 2,5 mq/abitante insediabile, prevedendo comunque la dotazione di almeno un posto auto di mq. 12,50 per ogni unità abitativa risultante.

(3) La posizione topografica di dette aree all'interno delle rispettive zone di insediamento, ove risultante sulla cartografia, è da considerarsi indicativa e potrà essere variata in sede di approvazione di piani esecutivi stessi, qualora vengano proposte organiche soluzioni alternative che siano accettate dall'Amministrazione. La posizione delle aree comprese in zone di completamento, attuate con semplice concessione, è di norma immutabile. Sarà possibile variarla solo quando la situazione alternativa definitiva venga proposta all'Amministrazione dalla totalità dei proprietari interessati dalla zona e ciò preventivamente al rilascio della prima concessione ad edificare.

(4) Le modalità ed i limiti temporali di realizzazione e cessione totale o parziale di queste aree in proprietà pubblica o in uso pubblico dovrà essere oggetto delle convenzioni allegate ai piani esecutivi o alle concessioni.

Art. 11 - Variazioni delle destinazioni specifiche

(1) Nello spirito della norma contenuta nell'art. 1, 4° comma della L. 3/1/78 n. 1, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni del Piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico sempreché gli ambiti interessati all'intervento risultino già classificati a pubblici servizi.

(2) In sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione o, qualora il Comune sia esonerato, con specifiche deliberazioni motivate, le destinazioni d'uso delle aree per servizi di cui ai precedenti artt. 9 e 10, indicate dal Piano, possono essere variate purchè si rispetti la dotazione globale di aree previste nel Piano e venga comunque assicurata una dotazione minima funzionale per le singole classi di destinazione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 anche in relazione agli effettivi servizi esistenti a livello comunale.

(3) Sono comunque salve diverse norme fissate la leggi statali o regionali vigenti.

Capo II.3 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 12 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse - Disposizioni generali

(1) Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi. Sono pure ammesse le attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione e le attività terziarie in genere, a condizione che tutte queste attività non siano inquinanti né moleste.

(2) In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singole zone, sono:

- 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri, ecc. e le attività tradizionalmente esistenti che, nel caso di nuovo impianto, non comportino più di 4 addetti;
- 2) le attività artigianali di piccola produzione e che, nel caso di nuovo impianto, non comportino più di 4 addetti; s'intende "piccola produzione" quella che non occupi comunque più di 200 mq di superficie di calpestio;
- 3) le attività terziarie in genere; in particolare per le attività commerciali il P.R.G. demanda ai piani di settore comunali la regolamentazione anche dimensionale degli interventi, limitandosi in questa sede alla dichiarazione della generica ammissibilità delle attività commerciali e terziarie in ambiti residenziali, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77;
- 4) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito-magazzino al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale;
- 5) le attività agricole esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano. E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti fino a quando permanga il conduttore attuale e/o ascendenti e discendenti; o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi, purché imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti. A venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale o altre destinazioni non escluse dall'area, secondo le specificazioni dei tipi di intervento fissati per ogni edificio o secondo le norme di zona.

(3) Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso escluse dall'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree. In attesa del trasferimento sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(4) Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti 1) 2) 3) 4) 5) sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni, che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale e copertura simile alla norma delle preesistenze tradizionali.

(5) Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.

Art. 13 - Aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio. Norme generali. (Aree R01-02-03-04)

(1) Le aree considerate sono quelle comprendenti le porzioni degli insediamenti urbani di interesse ambientale o semplicemente documentario, che includono fra l'altro gli edifici di interesse storico-artistico. In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

(2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

(3) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria o che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Il P.R.G. non delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piani di recupero ex legge 457/78 restando inteso che tutti gli immobili possono essere soggetti ad intervento diretto.

(4) Per tutti gli edifici il P.R.G. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti.

(5) Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, nel rispetto delle procedure fissate al 7° ed 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

(6) Le modificazioni dei tipi di intervento di cui sopra saranno ammissibili alle seguenti condizioni:

- dovranno essere di un solo grado (ad esempio: dalla ristrutturazione parziale alla ristrutturazione integrale, ecc.);
- gli edifici non siano assoggettati nel P.R.G. a restauro e/o risanamento conservativo;

- all'intervento di demolizione con ricostruzione si potrà passare solo da un intervento di ristrutturazione integrale individuato dalla tavola di progetto del P.R.G. in scala 1:750, e solo quando, anche con un esame più approfondito di quello svolto in sede di Piano, l'edificio interessato non presenti particolari di pregio, tipologie o valori documentari di rilievo, ed in ogni caso previa adeguata perizia tecnica giustificativa redatta da un tecnico laureato ed abilitato attestante la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere al recupero.

(7) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma involuppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:

- l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro;
- l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente;
- parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse al solo fine di ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni ed il loro volume non potrà eccedere il 20% del volume abitativo preesistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
- l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta della manica di edificio cui si affianca o connette il porticato stesso e l'allargamento indotto dai porticati non superi i 3,00 m. di larghezza;
- l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 10° comma;
- quando costituiscano coperture di terrazzi scoperti esistenti o di nuova formazione, con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo, e risolte con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo.

(8) Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali edifici a destinazione rurale (stalle, fienili, tettoie e simili) coerenti all'edificio principale;
- solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente, con un massimo di 150 mc ed un minimo sempre consentito di 25 mq utili;

- l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con le disposizioni sull'uso dei materiali tradizionali dettate dalle presenti norme;
- l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro.

(9) Gli interventi ammessi ai due commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:

- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
- verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del Codice Civile o con distanza di mt. 5,00 salvo quanto previsto al punto seguente;
- Nel caso di porticati o parti di essi realizzati con frontespizio aperto, totalmente a giorno (con assenza di pareti finestrate) la distanza dei medesimi dai confini di proprietà antistanti detto frontespizio non sarà inferiore a m. 3. Fra porticati latistanti, con frontespizio aperto come precedentemente definito, è ammessa la distanza minima di m. 6 restando fermo il rispetto della distanza minima di m. 10 fra pareti finestrate di edifici antistanti arretrate rispetto al filo esterno dei porticati. In ogni caso l'impegno a mantenere non finestrato il frontespizio del porticato dovrà essere assunto con atto di impegno unilaterale di cui agli artt. 48 e 49 della LR 56/77 .
- la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico art. delle presenti norme relativo alle distanze in genere, salvo quanto previsto al punto precedente per i porticati.

(10) Nel caso di interventi di ristrutturazione è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media dei piani di m. 2,70 prescritta dalle norme vigenti, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,00 ml.

(11) Eventuali interventi di ricostruzione di edifici esistenti sono ammessi solo in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero - da sottoporre al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali ex art. 91bis L.R.56/77, con i seguenti parametri e limitazioni:

- l'edificio interessato sia già sottoposto nel P.R.G.C. ad interventi di ristrutturazione edilizia totale;
- la ricostruzione venga eseguita rispettando i fili di fabbricazione preesistenti e l'altezza ammessa dal tipo di intervento afferente l'edificio preesistente;
- sia accertata la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere al recupero e ciò tramite adeguata perizia tecnica giustificativa, redatta da un tecnico laureato ed abilitato.

(12) Gli eventuali piani di recupero adottati per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovranno riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;

- estendersi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
- comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine, un unico ambito funzionale (residenza, volumi tecnici, magazzini, ecc.);
- estendersi almeno a tutta la proprietà accorpata intestata al richiedente.

(13) Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, esclusi quelli eventualmente vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, purché il risultato finale a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata, e la superficie lorda complessiva dei bassi fabbricati riordinati e delle eventuali integrazioni richieste non superi in nessun caso il 50 % di rapporto di copertura complessivo. Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati.

(14) In ogni caso il Comune può con specifica deliberazione o contestualmente alla formazione del programma pluriennale di attuazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. individuare immobili o complessi edilizi e le relative aree ove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della Legge 10/77.

(15) Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro monumentale e di restauro senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di restauro anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.

(16) Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti, salvo i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali e salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere. Sono comunque esclusi dalla possibilità di demolizione gli edifici classificati come beni culturali e ambientali di cui all'art. 29bis delle presenti norme e qualsiasi altro edificio vincolato ai sensi della Legge 1089/39.

(17) In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazioni delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute in sede di rilascio della concessione incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (art. 48). E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiari quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 6,00 e salve le norme sui materiali.
- Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata di norma con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose.
E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.
- Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

Art. 14 - Aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio
Modificazioni della destinazione d'uso.

- (1) Nelle aree di interesse ambientale potranno essere destinate all'uso abitativo, con i limiti operativi imposti dal tipo di intervento:
- a) i locali chiusi almeno dagli elementi strutturali verticali (murature) e che siano comunque coerenti a locali di abitazione attuale; come stalle, granai, negozi dismessi, fienili chiusi e simili, considerando tali locali come facenti storicamente parte del nucleo abitativo rurale;
 - b) tutte le altre parti di edifici o edifici completi ad esclusione comunque di tettoie o capannoni artigianali) con le seguenti limitazioni:
 - che, nel caso di definizione di più di una nuova unità abitativa (alloggio unifamigliare) le unità di superficie lorda maggiore (la minore esclusa) vengano convenzionate secondo quanto previsto dalla Legge 457/78;
 - che gli interventi relativi ad unità da convenzionarsi, di cui al punto precedente, siano da inserirsi nei P.P.A. quando questi vengano adottati dall'Amministrazione o siano comunque quantificati in ogni loro aspetto in apposita relazione da allegarsi alla deliberazione annuale di cui all'ultimo comma dell'art. 36 della L.R. 56/77 e succ. modif.;
 - che, nel caso di una sola unità richiesta, non si eccedano i 200 mq. di superficie lorda ad uso abitativo, e nel caso si superasse tale limite che l'intervento debba essere sottoposto alle condizioni di cui al punto precedente.
- (2) Gli edifici o parti di essi che non siano nelle condizioni di cui al comma precedente dovranno osservare integralmente le norme relative al tipo di intervento topograficamente definito nelle tavole di Piano.
- (3) Inoltre:
- 1) In ogni caso è concesso spostare al 1° piano e superiori tutti gli ambienti di abitazione permanente esistenti al P.T. salvo eventualmente l'ingresso-scala. Le stanze al P.T. devono allora essere dismesse dall'uso abitativo e destinate a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, ecc. escludendo in questo caso le relative richieste integrative di bassi fabbricati. Qualora i locali già abitati al P.T. siano anche solo in parte contro terra non potranno essere adibiti ad abitazione se l'edificio ha disponibilità di superfici ai piani superiori. In questo caso negli interventi richiesti può essere reso obbligatorio lo spostamento ai piani superiori delle stanze abitabili eccettuato l'ingresso-scala, come sopra descritto. E' comunque salvo il parere dell'Ufficiale Sanitario sull'eventuale abitabilità di vani contro terra.
 - 2) Sarà sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso dal commerciale al residenziale salvi gli obblighi del comma precedente. La variazione inversa sarà comunque ammessa salve le normative dei piani di settore e salvi eventuali obblighi aggiuntivi (art. 26, L. 56/77).

- 3) Nel caso di necessità di ampliamento di abitazioni esistenti sarà ammesso utilizzare anche quegli edifici sui quali è prevista la non recuperabilità all'uso abitativo purché tali edifici siano in immediata contiguità strutturale con l'abitazione da ampliare, non si realizzino nuove unità immobiliari abitative e l'edificio da recuperare abbia caratteristiche di stabilità (strutture in muratura) con l'esclusione di quegli edifici con tipologia a baracche, box, pollai e simili.

Art. 15 - Aree a capacità insediativa esaurita (aree **R1**, R7, R8, R9, R10, R11).

- (1) Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.
- (2) In tali aree il P.R.G. propone il recupero dello impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
- (3) L'attuazione delle proposte del P.R.G. e in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77.
- (4) Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale, di quella veicolare a fondo cieco al servizio di insediamenti, degli accessi ai lotti e delle aree verdi elementari di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative e la continuità e la coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (5) Nello stesso modo il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.
- (6) Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
- (7) In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti 3°, 4°, 5° comma, sono previsti del programma pluriennale di attuazione del P.R.G. o con semplice deliberazione, quando il comune sia esonerato dall'obbligo dei P.P.A.

(8) Le aree libere sono inedificabili: In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

(9) Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai servizi pubblici
- b) sistemazione del suolo e recinzioni
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici di abitazione uni-bifamigliari che comportino aumento del volume esistente non superiore al 30% per un massimo di 150 mc, e con un minimo di 25 mq. di superficie utile comunque consentita, altezza massima di mt. 7,50 e rapporto di copertura massimo del 35%; gli una tantum ed il minimo di cui sopra si applicano relativamente alla situazione degli edifici risultante alla data di adozione del progetto preliminare della Variante n. 2/97 del P.R.G.C.

Devono comunque essere rispettate le distanze minime da confini ed edifici.

- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
- h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed ai volumi costituenti il primo bagno;
- i) ricostruzioni totali di edifici residenziali plurifamigliari senza aumento del volume preesistente;
- l) ricostruzioni totali di edifici residenziali uni-bifamiliari con le concessioni dell'una tantum di cui al precedente punto f);
- m) nuova costruzione di bassi fabbricati, di cui all'art. 50 delle presenti norme, anche usando della eventuale disponibilità di volume di cui al punto f);

(10) Relativamente agli edifici ospitanti attività produttive secondarie o terziarie ammissibili in zona, saranno realizzabili una tantum con aumenti non superiori al 50% della superficie di calpestio esistente, con un massimo di mq. 150; 40 mq. di superficie di calpestio in aumento saranno sempre ammissibili salve le norme sulle distanze; l'altezza massima sarà di mt 7,50 ed il rapporto di copertura del 35%.

(11) Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive e a demolizioni totali o preordinate alla ricostruzione, sono edificabili per gli usi residenziali nei seguenti limiti:

- l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a ^(0,7) 1,00 mc/mq;
- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50;
- il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%;

(12) Sono salve le distanze minime da edifici e confini come prescritte dalle presenti norme per i nuovi edifici.

(13) Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

(14) Le modalità operative per il riuso degli immobili artigianali-industriali dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77.

Art. 16 - Aree a verde privato

(1) Sono definite a verde privato quelle aree, comprese in ambiti residenziali, da destinare a fasce di stacco a salvaguardia degli abitati. Esse sono aree agricole a tutti gli effetti, salvo le limitazioni dei commi seguenti, e possono concorrere al trasferimento di volumetria.

(2) Esse saranno inedificabili e dovranno essere lasciate o destinate a verde agricolo coltivato o di pertinenza delle abitazioni almeno per l'80% della loro superficie, mentre per la restante parte potranno essere oggetto di pavimentazione o costruzione di accessi afferenti le proprietà coerenti.

(3) Nelle aree di pertinenza di abitazioni esistenti sono ammessi gli stessi interventi di nuova costruzione di bassi fabbricati con le modalità di cui al 7° c. del seguente art. 27 relativo alle aree agricole proprie, con tipologia tradizionale a falde e con copertura in tegole laterizie.

(4) Sugli edifici esistenti a destinazione abitativa e nelle aree circostanti, ad essi strettamente asservite, potranno essere ammessi gli stessi interventi previsti all'art. 15 precedente, 8° comma e seguenti.

(5) E' pure ammessa l'integrazione delle strutture agricole esistenti in queste zone, purché non venga superato il rapporto di copertura massimo di 1/2 dell'area su cui insiste l'impianto agricolo e per un'altezza non superiore ai m 9,00 alla gronda a meno che l'intervento non sia di ampliamento di edificio esistente, nel qual caso potrà essere mantenuta l'altezza in gronda preesistente.

Art. 17 - Aree a parco privato

- (1) Le aree a parco privato sono inedificabili a tutti gli effetti.
- (2) Gli edifici in esse compresi potranno essere soggetti ai tipi di intervento di cui alle tavole di progetto, escludendo in modo assoluto qualsiasi intervento di ampliamento al di fuori delle sagome degli edifici stessi.
- (3) Le aree libere saranno vincolate all'uso esistente a parco o verde agricolo con la possibilità di trasformare in parco quest'ultimo e non viceversa.
- (4) Queste aree dovranno essere tenute con decoro ed ogni intervento di alterazione del suolo o delle alberature dovrà essere autorizzato a norma dell'art 56 della L.R.56/77. e dalla L.R. 57/78.
- (5) Qualora non esistessero sarà ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati, ad uso autorimessa, nella misura massima di un posto macchina per ogni unità abitativa, purchè tali fabbricati siano dislocati in posizione defilata rispetto alle visuali principali e vengano eseguiti nel rispetto dei materiali tradizionali.
- (6) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio delle abitazioni dei proprietari quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti in porzioni delle presenti aree che abbiano la caratteristica di pertinenza delle abitazioni servite o che né costituiscano pertinenza storicamente dimostrabile.
- (7) Tali aree sono da considerarsi bene culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 (v. art. 29bis N.d.A.).

Art. 18 - Aree di completamento e di nuovo impianto.

- (1) Tale sottoclasse di aree residenziali comprende:
 - 1) le aree di completamento già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G. Le previsioni del P.R.G. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi;
 - 2) le aree di nuovo impianto pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o strumenti urbanistici esecutivi di iniziative pubblica o privata.

(2) Il P.R.G. designa le aree in cui l'utilizzo edificatorio é subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o alla sola concessione edilizia. Gli strumenti esecutivi interessanti tali aree sono:

- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni;
- i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionati ed i piani esecutivi convenzionati obbligatori come previsti agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.

In particolare si prescrive:

(- l'area R1 si completerà con l'attuazione di P.E.C. vigenti e/o nuovi P.E.C.);

- le aree R2, R4, R6, (ed) R12, **R15, R16 ed R17** si potranno attuare con semplice **permesso di costruire** (concessione) (intervento diretto);
- le aree R3 ed R5 si attueranno con **permessi di costruire convenzionati** (concessioni convenzionate) qualora vengano rispettati la posizione dell'accesso ed il tracciato di massima topograficamente definito sulla tav. (5/var2) **5/var4** ed in caso contrario con l'adozione preventiva di Piani esecutivi convenzionati; in ogni caso l'accesso agli interventi previsti sull'area R5 dovrà avvenire dalla viabilità comunale; inoltre gli edifici in progetto dovranno risultare posizionati quanto più possibile distanti dalla viabilità principale a valle del lotto;
- l'area R14 si attuerà con **semplice permesso di costruire (intervento diretto) eventualmente convenzionato ove si presentino i casi di cui al 5° comma dell'art. 49 della L.U.R.** ; (l'adozione preventiva di Piano esecutivo convenzionato unitario che preveda il necessario adeguamento alla viabilità di accesso e la realizzazione completa delle urbanizzazioni primarie;) **nell'area R14 saranno ammesse esclusivamente tipologie abitative consone ai valori documentari della frazione Viettone, con particolare attenzione all'orientamento degli edifici, ai materiali ed agli elementi costruttivi che dovranno integrarsi armoniosamente con il nucleo preesistente; le nuove edificazioni dovranno essere concentrate nelle zone meno acclivi dell'area stessa e comunque in quelle più prossime all'abitato preesistente, di cui dovranno ripetere, per quanto possibile l'orientamento e le forme aggregative. In ogni caso le concessioni relative alle nuove costruzioni potranno essere lasciate soltanto dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, con particolare riferimento al collettore fognario e/o impianto di depurazione autonomo realizzato a norma di legge, nonché all'adeguamento della viabilità di accesso alla frazione.**

(3) Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, nelle aree inedificate da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nelle aree edificate é ammessa la costruzione di bassi fabbricati secondo le norme relative.

- (4) La delimitazione individuata dal P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni motivate in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione o dello strumento esecutivo stesso. In particolare, l'Amministrazione, con specifica deliberazione motivata, può definire singoli ambiti di p.e.c. all'interno delle aree soggette a piani esecutivi. In mancanza di ciò l'obbligo al p.e.c. si intende esteso all'intera area.
- (5) Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e dei servizi di nucleo residenziale, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (6) Le aree di servizi, a verde pubblico e parcheggio, di nucleo residenziale, ove reperite in sede di P.E.C. con le modalità e dimensioni come già precisato all'art. 10bis, dovranno essere obbligatoriamente dismesse o comunque assoggettate all'uso pubblico e non saranno, neppure parzialmente, monetizzabili.
- (7) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti del 4° ,5° ,6° c. del precedente art. 13 (aree libere, ecc).
- (8) Le caratteristiche parametriche degli interventi ammessi nelle aree di completamento e di nuovo impianto sono fissate nell'allegata tabella C.
- (9) L'accesso all'area R5 dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità comunale evitando immissioni dirette sulla strada provinciale.

Capo II.4 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 19 - Aree destinate ad impianti produttivi - Generalità

- (1) Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
- a) insediamenti di piccole industrie;
 - b) artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
 - c) artigianato di servizio e commerciale;
 - d) uffici, in misura non superiore, per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile;
 - e) alloggio del proprietario o del custode con superficie lorda massima di 200 mq; tale superficie rientra nei conteggi degli indici massimi;
 - f) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.
 - g) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso nonché strutture commerciali al dettaglio se collegate alla principale attività industriale e/o artigianale.
- (2) La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale delle aree destinate agli insediamenti produttivi di nuovo impianto e del 10 % della superficie fondiaria per le aree di impianti produttivi esistenti e di completamento salvo quanto disposto agli artt. seguenti.
- (3) In tutte le aree per impianti produttivi, quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione nei modi e nella forma prevista dalla Convenzione quadro di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 o nella forma prevista da atti deliberativi dell'Amministrazione. Per gli impianti produttivi di nuovo impianto, deve essere sempre individuata all'interno dell'area la sufficiente dotazione di parcheggi privati in coerenza con i disposti della L. 122/1989.
- (4) Le aree per servizi comunque previste nelle Tavole di piano e quelle che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.
- (5) Per gli impianti commerciali ammessi la dotazione minima di attrezzature è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R.56/77 di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Le parti di superfici non a parcheggio, ove non giustificano autonome localizzazioni di servizi potranno essere monetizzate.
- (6) Si applicano in ogni caso tutte le norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. relative alle aree di cui al presente articolo.

Art. 20 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati

- (1) Tali aree sono attuabili con singole concessioni, ad eccezione dell'area P4 che è attuabile con concessione convenzionata per definire e garantire la cessione dell'area a parcheggio pubblico P16 e l'effettiva realizzazione del collegamento con la viabilità principale comunale.
- (2) Sugli immobili a destinazione artigianale o industriale esistente e confermata dal P.R.G. sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.
- (3) Sono ammessi interventi di ampliamento, ricostruzione e nuovi edifici singoli, sempreché:
- a) l'area coperta dagli edifici, in totale, non sia superiore al 50 % dell'area ad essi direttamente asservita;
 - b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici, e ciò anche nel caso che si effettuino ampliamenti, ricostruzioni o nuovi impianti che non raggiungano il limite di cui al punto a) precedente.
- (4) Gli interventi dovranno avvenire con i seguenti indici:
- | | |
|-------------------|------------------|
| Rapp. cop. = 50 % | H max = 12,00 mt |
| U.T. = 0,5 | U.F. = 0,6 |
- (5) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'articolo precedente relativa a servizi non attuabili, dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 5% della S.F. eseguiti all'esterno delle recinzioni e contigui alla viabilità pubblica. E' salvo in ogni caso il dimensionamento dei parcheggi pubblici individuati nelle tavole di Piano, le cui aree, se precedentemente private e dismesse in seguito all'intervento in progetto, concorrono comunque al soddisfacimento delle precedenti richieste.
- (6) Nelle aree P1, P2, P3 e P4 potranno insediarsi soltanto attività non nocive dal punto di vista dell'inquinamento ambientale in genere con speciale attenzione alla non produzione di rumori o esalazioni nocivi o soltanto molesti. Nelle aree P3 e P4 dovranno essere previste piantumazioni di quinte arboree di alto fusto, costituite da almeno una fila di alberi, in modo da costituire valide schermature visuali ed acustiche nei confronti delle aree residenziali.
- (7) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere condizionerà il rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

Art. 21 - Aree di impianti esistenti non confermati

- (1) Tali aree non sono state individuate topograficamente; si intendono come tali tutte le aree che siano di fatto di pertinenza di impianti industriali o artigianali attivi o inattivi e che non siano comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi.
- (2) Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione e di adeguamento funzionale. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art. 13. (3) In particolare per gli impianti siti in zone agricole, salve le norme di igiene ed antinquinamento relative alle lavorazioni effettuate, si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 400 mq. di superficie utile con destinazioni d'uso comprese fra quelle di cui al 1° comma dell'art. 20, con un rapporto di copertura massimo complessivo del 40% e con altezza massima non eccedente l'esistente e comunque i 7,50 mt.
- (4) La concessione diretta, una tantum, di cui sopra, potrà essere condizionata all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'autorità, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei.
- (5) Qualora tali edifici ricadano in fasce di vincolo stradale, gli ampliamenti ammessi, ove richiedano aumenti della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare.
- (6) Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui ai precedenti art. 19 e 20 monetizzabili secondo le modalità già espresse nell'art.19 e quelle sugli impianti di depurazione e simili con particolare riferimento al D. Leg.vo 11.05.1999 n. 152 relativamente alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Art. 22 - Aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo

- (1) Nelle aree produttive di recupero individuate dal P.R.G. (in ambiti di rispetto ambientale) il riuso delle attuali strutture si attua tramite concessione singola con l'osservanza dei tipi di intervento topograficamente definiti. Non sono ammessi ampliamenti di superfici coperte.
- (2) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'art. 19, dovranno essere reperiti nelle aree, e non conteggiati negli standards richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77 di cui si ammette la monetizzazione, spazi di sosta e parcheggio, anche all'interno delle recinzioni ma in contiguità alla viabilità pubblica, in misura non inferiore al 5% della S.F.
- (3) Nelle presenti aree sono ammissibili soltanto quelle attività artigianali o industriali che a giudizio dell'Autorità competente prevedano lavorazioni o deposito di materiali

assolutamente non nocivi, sotto ogni punto di vista, e non creino di per sé gravi problemi di viabilità.

Art. 23 - Aree produttive di nuovo impianto.

(1) Il P.R.G. individua aree di nuovo impianto produttivo per consentire il trasferimento di unità locali industriali ed artigianali oggi ubicate in edifici impropri nel tessuto urbano a destinazione residenziale, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità locali artigianali ed industriali.

(2) L'attuazione delle aree previste è subordinata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (Piano esecutivo convenzionato o Piano per insediamenti produttivi - P.I.P.) unitario per le aree site in P5a e P6a e non ancora oggetto di pianificazione esecutiva; **per l'area P2** può avvenire con (concessione convenzionata) **semplice permesso di costruire eventualmente convenzionato** (per l'area P2) nel rispetto dell'assetto dei parcheggi e degli accessi topograficamente definiti. Qualora gli interventi si limitino all'ampliamento di complessi esistenti, comportino la realizzazione di una superficie netta di calpestio non superiore a 1000 mq e ricadano su porzioni di terreno accorpate a quelle afferenti l'attività preesistente, si potrà operare in regime di **semplice permesso di costruire** (concessione singola), fermo restando il rispetto dei parametri fissati al comma successivo.

(3) Gli interventi osserveranno i seguenti indici massimi:

R.C. = 40 %	U.F. = 0,5 mq/mq
U.T. = 0,4 mq/mq	H max = 12,00 mt.

(4) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui all'art. 19 dovranno essere reperiti nell'area e non conteggiati negli standards richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77, di cui si ammette la monetizzazione spazi di sosta e parcheggio, pubblici o di uso pubblico, in misura non inferiore al 10% della S.T. di cui almeno il 5% esterno alle recinzioni.

(5) A norma dell'art. 26 della L.R.56/77 gli interventi di rilocalizzazione di attività produttive in aree dello stesso Comune o di altri Comuni sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art 53 della predetta legge.

(6) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere condiziona il rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

(7) Sono salve le norme sulle distanze di cui al successivo art. 47 bis.

(8) Nell'area P2 potranno insediarsi soltanto attività non nocive dal punto di vista dell'inquinamento ambientale in genere con speciale attenzione alla non produzione di rumori o esalazioni nocivi o soltanto molesti. In ogni caso, per gli interventi da eseguire

in tali aree, preventivamente al rilascio della concessione dovrà essere predisposto dal richiedente un piano di abbattimento dei rumori e di eventuali altre emissioni moleste. Nelle stesse aree dovranno essere previste piantumazioni di quinte arboree di alto fusto, costituite da almeno una fila di alberi, per tutto lo sviluppo dei confini verso aree residenziali e per servizi anche non contigue e di massima come precisato sulle tavole di Piano, in modo da costituire valide schermature visuali ed acustiche nei confronti di detti ambiti .

Art. 23bis - Aree produttive di completamento. (P5b e P6b)

- (1) Il P.R.G. individua aree di completamento produttivo per consentire il completamento di attività precedentemente insediate, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità locali-artigianali nelle aree ancora libere o nell'ambito di P.E.C. vigenti.
- (2) L'attuazione delle aree previste può avvenire con semplice concessione eventualmente convenzionata o con atto di impegno unilaterale, ex artt. 48/49 della L.R.56/77, per regolamentare particolari situazioni.
- (3) Gli interventi osserveranno i seguenti indici massimi:
R.C. = 40 % U.F. = 0,5 mq/mq
H max = 12,00 mt.
U.T. = 0,4 mq/mq per i soli lotti oggetto di PEC ancora vigenti.
- (4) Indipendentemente dalla monetizzazione di cui al precedente art. 19 dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio, pubblici o di uso pubblico, esterni alle recinzioni, in misura non inferiore al 5% della S.F. Sono salvi i dimensionamenti delle aree a servizi fissati dai precedenti P.E.C. sia vigenti che con convenzione scaduta.
- (5) A norma dell'art. 26 della L.R.56/77 gli interventi di rilocalizzazione di attività produttive in aree dello stesso Comune o di altri Comuni sono assoggettati a convenzione secondo le modalità fissate nella convenzione quadro regionale di cui all'art 53 della predetta legge.
- (6) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere condiziona il rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.
- (7) Sono salve le norme sulle distanze di cui al successivo art. 47 bis.

Art. 24 - Aree destinate ad attività terziarie.

(1) Le aree destinate dal P.R.G. ad attività terziarie hanno interesse specificatamente commerciale(,) e comprendono aree con attività esistenti e aree di nuovo impianto coerenti alle precedenti.

(2) Gli edifici previsti in dette aree dovranno avere destinazioni d'uso commerciale sia di vendita che di deposito, nonché destinazioni genericamente definibili terziarie. Sarà ammesso l'alloggio del proprietario o custode, nella misura massima di mq. 200 di superficie lorda.

(3) La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti dovrà essere pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Data l'esiguità delle aree e degli interventi ammissibili che non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si prevede che, salva la dotazione di parcheggi nella misura prevista, la restante quota di dotazione minima concorra alla formazione delle aree destinate a servizi pubblici ed in tale senso se ne ammette la monetizzazione nella forma prevista da appositi atti Amministrativi.

(4) Gli interventi saranno concedibili con concessione convenzionata. La previsione di sole attrezzature abitative, nel caso in cui esse siano annesse a fabbricati già esistenti, di cui al precedente 2° comma sarà soggetta a concessione semplice.

Art. 25 - Aree destinate ad attività terziarie esistenti

(1) Gli interventi in tale area dovranno avvenire con i seguenti indici:

Rapp. cop. : 35%	H. max. : 7,5 mt
U.T. = 0,4	U.F. = 0,5

Art. 26 - Aree destinate ad attività terziarie di nuovo impianto

(1) Gli interventi in tali aree dovranno avvenire con i seguenti indici:

Rapp. cop. : 30%	H. max. : 7,5 mt
U.T. = 0,4	U.F. = 0,5

(2) Sono salve le norme sulle distanze di cui all'art. 47bis e le norme generali di cui all'art. 24 precedente.

Art. 26bis - Aree destinate ad attività sportivo ricreative private

(1) Le presenti aree sono rappresentate da una unica area già in atto e sede di attività sportive e ricreative basate principalmente sulla pesca sportiva ed attività ricreative connesse allo specchio d'acqua esistente nella zona individuata.

(2) Ad uso esclusivo delle attività sportive e ricreative amatoriali esistenti e previste è ammessa l'edificazione di locali aperti o chiusi (tettoie, salone pluriuso, ecc.), ad un solo p.f.t., per una superficie coperta massima di mq. 1.000. E' pure ammessa l'edificazione dell'abitazione per il custode o direttore o titolare dell'azienda per un massimo di mc. 500, ad un solo p.f.t., con tipologia formale semplice simile agli edifici tradizionali preesistenti. L'area dovrà essere dotata di spazi a parcheggio coerenti all'accesso esistente e/o agli edifici previsti, con superficie complessiva minima rapportata all'affluenza media contemporanea di autovetture e comunque non inferiore a mq. 500. In sede di realizzazione degli interventi da attuarsi mediante concessione convenzionata, dovrà essere verificata e attentamente progettata l'adeguata viabilità di accesso dell'area.

Capo II.5 - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

Art. 27 - Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica

(1) In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento, l'ammodernamento ed il nuovo impianto di edifici a servizio delle aziende agricole, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri.

(2) Sono ammessi in genere, fatto salvo quanto disposto dal comma 14 dell'art 25, L.R. 56/77:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) nuove costruzioni di abitazioni rurali alle condizioni generali espresse successivamente;
- c) ove non si abbia disponibilità di volumetria, l'incremento della Superficie utile abitabile esistente di abitazioni in misura non superiore al 20% concessa una tantum anche in eccedenza al rapporto di copertura, 25 mq. di superficie utile saranno sempre ammissibili salve soltanto le norme sulle distanze da strade, edifici e confini.
- d) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, ecc.
- e) è sempre consentita l'aggiunta di volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici;

(3) La costruzione di edifici o silos per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, è ammessa solo quando si accerti la non nocività assoluta ed il minimo disturbo o vincolo, nei riguardi dell'ambiente e dei nuclei abitati. Secondo la dimensione dell'impianto sarà prescritta una distanza dalle abitazioni compresa fra un minimo di 200 mt ed un massimo di 500 mt.

(4) I sili delle aziende agricole disteranno dall'edificio di abitazione del proprietario di una misura pari alla loro altezza massima con un minimo di 10 mt. e dalle abitazioni altrui di una misura pari al doppio della loro altezza con un minimo di mt 20. Disteranno altresì di almeno mt 5 dai confini di proprietà e di mt 10 da edifici su proprietà confinanti salvi gli accordi scritti e documentati con i confinanti medesimi.

(5) Gli allevamenti in genere, se di nuovo impianto, e prevedenti più di 150 capi grandi (bovini, suini, equini), o 300 ovini-caprini o 1500 capi piccoli (polli, conigli, ecc.), dovranno distare non meno di 300 mt dalle abitazioni circostanti di altre proprietà facenti almeno parte di un nucleo abitato.

(6) Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi di almeno mt 10 elevati a 20 nel caso di porcili;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 50 e di ml. 20 dalle abitazioni.

(7) Sul patrimonio edilizio abitativo esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), c) ed e) del precedente 2° comma. Si dovrà prioritariamente prevedere il cambiamento di destinazione d'uso di strutture agricole esistenti (stalle, fienili) e solo per le eventuali eccedenze prevedere ampliamenti della sagoma dell'edificio. Negli ambiti delle proprietà di cui al presente comma ed al servizio dell'insediamento abitativo esistente o previsto sono ammessi interventi di nuova costruzione "una tantum" di bassi fabbricati e tettoie al servizio della residenza con una superficie lorda massima di mq. 60, senza conteggi di volumetria e col rapporto di copertura massimo complessivo del 40%.

(8) E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi, nonché di bassi fabbricati a norma del successivo art. 50.

(9) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) agli 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, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

(10) Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

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

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

(12) L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

- (13) Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
- (14) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (15) Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.
- (16) Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:
- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq;
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
 - c) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq;
 - d) terreni a seminativo e a prato: 0,02 mc/mq;
 - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - f) terreni a pascolo e a prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda;
- (17) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- (18) Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 312 luglio 1984, n. 35.
- (19) Nella definizione del volume edificabile per abitazioni rurali si applicheranno le specifiche norme contenute nel comma 15 e seguenti dell'art. 25 della L.R.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (20) La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale rurale, e al 40% complessivamente.
- (21) *(Stralciato in sede di modificazioni "ex officio" in var 2/97).*
- (22) Nelle aree agricole sono ammissibili specchi d'acqua di superficie non superiore ai 500 mq. soltanto al servizio delle attività agricole insediate.
- (23) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio delle abitazioni quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti all'interno dell'area di pertinenza delle abitazioni, evitando il consumo di aree agricole in ambiti di proprietà inedificata.
- (24) E' ammissibile la costruzione di edifici di ricovero attrezzi nelle sole aree con coltura in atto a vigneto e superficie minima di 500 mq, purché le dimensioni dell'edificio

non eccedano le misure in pianta di mt 3,00 x 3,00, con altezza massima di mt 3,20 al colmo, realizzati con materiali tradizionali e copertura in coppi laterizi rossi.

(25) Tutti gli edifici o parti di nuovo impianto dovranno ancora rispettare le distanze di cui ai successivi artt. 47bis. L'altezza massima sarà pari a 9,00 mt per attrezzature agricole ed a 7,50 mt. per abitazioni. Sono esclusi dall'osservanza di tali altezze gli impianti agricoli e tecnologici, quali sili, torri, ecc. e le strutture di distribuzione ai medesimi.

(26) Tutti gli edifici a destinazione non agricola e non in proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, sorti con tipologia strutturale leggera, di norma con prefabbricati diversi da quelli in cemento o totalmente in struttura metallica di tipo leggero e comunque non omogenea con le tipologie correnti locali, ancorché legittimi e condonati non sono assoggettabili né agli incrementi di volume previsti nel presente articolo né a quelli di superficie coperta per nuovi bassi fabbricati accessori sui terreni di pertinenza.

(27) Nella località denominata Madonna della Neve di cui allo specifico stralcio planimetrico in Tav. 5/var2 è ammessa la costruzione di un edificio con tipologia ricovero-rifugio alpino destinato a base logistica per le celebrazioni che avvengono in tale località. L'edificio, concedibile con semplice concessione eventualmente convenzionata, dovrà sorgere a non meno di 50 m. dalla cappella esistente ed ad almeno m. 10,00 dal confine comunale ed avrà le seguenti caratteristiche:

- un solo piano fuori terra e superficie coperta non superiore a 70 mq.;
- struttura muraria perimetrale in pietrame a vista, tetto in legname, a capanna, con manto in "lose"; serramenti in legno e chiusure ad antoni;
- servizi igienici e scarichi in conformità alle norme sanitarie vigenti.

(28) Nella località denominata Case Pit, di cui allo specifico stralcio planimetrico in Tav. 5/var2, sarà ammessa, per gli edifici esistenti entro la perimetrazione topograficamente definita, la demolizione degli stessi e la ricostruzione all'interno dell'ambito precisato e comunque con distanze di norma nei confronti di confini, edifici e strade. La ricostruzione avverrà con la stessa superficie coperta degli edifici attuali, con piano terreno a destinazione artigianale e/o accessoria dell'abitazione e con l'aggiunta al 1° P di abitazione il cui perimetro chiuso non ecceda la superficie coperta del P.T.; l'altezza massima dell'edificio sarà di m. 7,00. La tipologia dell'edificio sarà in accordo con le preesistenze, con tetto a capanna e tegole laterizie su struttura in legname.

(29) Nell'ambito dell'area del depuratore esistente è individuato il sito di un centro di raccolta differenziata di rifiuti urbani. L'attivazione funzionale di detto centro è comunque subordinata, oltre che alle autorizzazioni previste da parte dell'autorità sanitaria e dagli enti al momento competenti, alla verifica di compatibilità della destinazione stessa sotto il punto di vista geologico-idraulico.

Art. 28 - Attività estrattive e di cava.

(1) Le attività estrattive e di cava saranno ammesse esclusivamente negli ambiti relativi alle concessioni rilasciate dalle autorità competenti nel rispetto delle norme di settore vigenti, con la rigorosa osservanza delle condizioni di ripristino ambientale contenute nelle concessioni rilasciate e più in generale nella normativa vigente. L'eventuale attivazione di nuove aree di tale tipo, regolarmente autorizzate in variante allo strumento urbanistico vigente, dovrà essere tempestivamente riconosciuta dall'Amministrazione Comunale mediante specifico aggiornamento delle cartografie di piano, da adottare ai sensi e secondo le procedure dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m..

Art. 29 - Edifici singoli con vincolo monumentale.

(1) Essi sono soggetti ad interventi di restauro monumentale. Eventuali aree ad essi adiacenti dovranno essere decorosamente sistemate

(2) Tali edifici sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Art. 29bis - Beni culturali ed ambientali

(1) All'interno del nucleo di più antica formazione, individuato ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77, sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 le seguenti categorie di aree e/o edifici:

- aree a parco privato e relativi edifici compresi;
- edifici singoli con vincolo monumentale;
- edifici con tipo di intervento a restauro monumentale nonché a restauro e risanamento conservativo.

Capo II.6 - ALTRE DESTINAZIONI

Art. 30 - Aree di rispetto

a) cimiteriale

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale. In esse é vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n° 1880 del 21/12/1942, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni del P.R.G.

Per quanto non riportato si richiamano i disposti di cui all'art. 27 commi 5° e 6° L.R.56/77 modificata e integrata.

b) depuratori, discariche, acquedotti

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono di norma inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto salvo quanto di seguito specificato per le aree di presa e comunque salvi gli approfondimenti e le specificazioni relative ad ogni area di vincolo assunte dall'autorità competente.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- dagli impianti di depurazione	mt.	100
- dalle pubbliche discariche	mt.	100
- dalle opere di presa degli acquedotti	mt.	200

Nelle aree di rispetto delle opere di presa si applicano le norme di tutela di cui al D.P.R 24/05/88 n. 236 ed, ove assunte, le direttive specifiche espresse dall'autorità competente per le singole aree.

c) fluviale

Le fasce di rispetto dei torrenti Malone e Levona, dei rii Bardassano e Ca' Viettone, nonché di tutti i corsi d'acqua minori, unitamente agli interventi ammissibili all'interno delle stesse, sono definiti in dettaglio al successivo art. 53 relativo al rischio geologico.

Si applicano comunque le ulteriori limitazioni previste dalla relazione geologica e geologica-tecnica e nella tavola di sintesi del rischio geologico allegate alla Variante 2/97.

d) elettrodotti

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92:

- linea a 132 kV : 10,00 m. , con un minimo di m. 15,00 per parte
dall'asse della linea

- linea a 220 kV : 18,00 m.

- linea a 380 kV : 28,00 m.

- valgono altresì le altre norme di dettaglio del precitato art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92.

Nelle fasce di rispetto così definite non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea di alto fusto.

Nei casi di edificazione in prossimità degli elettrodotti, anche se di media tensione (inferiore a 70kV), dovrà essere richiesta all'ente proprietario degli stessi l'entità della distanza di sicurezza vigente al momento la cui misura prevarrà in ogni caso su quelle sopra fissate.

e) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito, sono soggette alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77.

f) paesaggistico

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497, di cui all'art. 57 delle presenti norme, tutte le aree di cui all'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n° 431 e segnatamente sia quelle di cui é possibile fin d'ora rilevare l'esistenza nel territorio comunale (corsi d'acqua, montagne, boschi, usi civici ecc.), sia quelle di definizione futura. Si rimanda alla precitata legge n. 431 ed alla circ. Min. Beni Culturali ed Ambientali n. 8 del 31 agosto 1985 per la applicazione della norma relativa.

Art. 31 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

- (1) Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale.
- (2) Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, all'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto indicate o di norma, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. si richiama inoltre la norma di cui al precedente art. 11.
- (3) Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate. a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite, in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo le ampiezze previste nel presente articolo.
- (4) Considerato che nel P.R.G. vigente le strade urbane di piano sono classificate con lettere (A,B,C,D,E) come nel D.L. 285/92 onde evitare equivoci, in seguito, nelle presenti norme, la classificazione delle strade secondo il D.L. 285/92 sarà riportata con le lettere del citato D.L. seguite da un asterisco (es. C*, E*, F*).
- (5) Ai sensi della classificazione delle strade come definita nell'art. 2 del D.L. 30-04-92, n. 285 (nuovo codice della strada) esistono nel territorio comunale di Levone le seguenti tipologie di strade:
 - F* : strade locali: la S.P. Rivara-Rocca-Corio, la S.P. per Barbania, altre strade urbane o extraurbane e le strade vicinali come definite all'art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92;
- (6) Si considerano pure gli accessi o strade/private, distinguendole dalle vicinali che sono di norma individuate a catasto con sede propria, definendole come strutture viabili di accesso ad una o più proprietà private, con possibilità di uso di norma limitato agli aventi diritto e non individuate a catasto con sede propria o evidenziate soltanto con indicazione a tratteggio. Tali strade/accessi, dovranno avere larghezza minima della sede di m. 4,00. Non si prescrivono larghezze o fasce di rispetto per quegli accessi/strade private non aperti di fatto al pubblico passaggio: e cioè che siano interni ad aree recintate o nei quali sia esplicitamente vietato l'accesso mediante sbarramenti o specifica segnaletica.
- (7) Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'atto della redazione della Variante 2/97, dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147. Sono comunque salve quando applicabili le norme di futuri Decreti, Leggi o circolari in materia. Per quanto riferibile al territorio di Levone valgono, in applicazione del citato D.P.R. 147/93 e, per quanto non definito dallo stesso in forza delle presenti norme, le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dal confine stradale, per le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:
 - 1) Fuori dai centri abitati (art. 4 D.L. 285/92) nelle aree agricole, VP e P5, P6:

- 20 m per le strade di tipo F* ad eccezione delle strade vicinali (def. art.3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92);
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F*;
- 2) Fuori dei centri abitati, in tutte le aree di Piano escluse le aree agricole, VP, R01-02-03-04 e le aree per servizi pubblici :
- 6 m. per le strade di tipo F*; eccettuate le aree P5 e P6 per cui si applica il punto 1) precedente;
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F*;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F*, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
- 3) Fuori ed all'interno dei centri abitati nelle aree per servizi pubblici:
- 20 m. per la strada di tipo F* provinciale Rivara-Rocca;
 - 6 m. per le altre strade di tipo F*;
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F*;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F*, realizzate nell'ambito di aree di nuovo impianto e di completamento.
- 4) All'interno dei centri abitati, in tutte le aree di Piano, escluse le aree R01-02-03-04 e le aree per servizi pubblici:
- 6 m. per le strade di tipo F*;
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F*;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F*, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
- 5) Nelle aree di recupero R01-02-03-04 ed in quelle PP:
- salve le distanze di cui ai punti precedenti per particolari tipi di strade nonché le indicazioni topografiche del Piano e le precisazioni future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in coerenza degli stessi potranno rispettare l'eventuale allineamento preesistente come limite estremo della fascia di rispetto; le nuove costruzioni ammesse, quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza di m. 5 dal confine di strade pubbliche.
- 6) sono altresì prescritte le seguenti distanze:
- In tutte le aree del Piano escluse le aree R01-02-03-04 e PP:
 - 3 m. dal limite della sede delle strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, considerando la sede stradale con larghezza di m. 4,00 come definita al comma precedente; si dovrà rispettare perciò di norma una distanza di m. 5 ($=3+4/2$) dall'asse stradale.
 - nelle aree R01-02-03-04 e PP, per gli interventi già previsti al punto 5) precedente non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private; a prescindere da quanto previsto al punto 5) precedente, nei casi di ricostruzioni

totali di edifici e/o di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati, si dovrà prevedere che i passaggi/strade private di qualsiasi proprietà che insistano anche parzialmente su mappali interessati dall'intervento in progetto vengano definiti nella larghezza minima di 4,00 m. liberi da edifici, manufatti e recinzioni e, nel caso dette strutture di passaggio insistano, in ampiezza trasversale, su proprietà diverse, che la stessa distanza libera, dall'asse del passaggio, sia almeno pari a 2,00 m.

- in tutte le aree di Piano non si prescrivono distanze dal limite della sede di percorsi pedonali.
- 7) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.
- 8) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali (aree di servizio ecc. come da art. 24 del D.L. 30-04-92, n. 285) ed i manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.
- 9) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute: a verde con piantumazioni o pavimentate o conservate allo stato di natura o coltivate.
- (8) E' ammessa in dette fasce di rispetto la esecuzione di recinzioni, nel rispetto del D.P.R. 26-04-93, n. 147 e come di seguito stabilito, con l'impegno unilaterale da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto.
- (9) Le recinzioni ammesse a filo della sede dei marciapiedi esistenti o previsti su progetti adottati o comunque a filo del confine stradale veicolare o pedonale devono avere la parte in muratura piena non eccedente gli 0,50 m. di altezza media dal piano del marciapiede stesso o dal piano campagna. L'altezza media delle recinzioni sarà di m. 2,00 e l'altezza massima di m. 2,50.
- (10) Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non saranno inferiori a:

1) Fuori dai centri abitati:

- 3 m. per le strade di tipo F* in aree agricole e VP;
- 1 m. per le strade di tipo F* vicinali in aree agricole e VP;
- 1 m. per le strade di tipo F* ed F* vicinali in aree di Piano escluse le agricole, VP, R01-02-03-04 e PP;
- in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F* nelle aree di Piano R01-02-03-04 e PP; quando l'allineamento non sia praticabile in quanto non preesistano strutture cui allinearsi si dovrà rispettare la distanza di m. 1 come per il caso precedente;
- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F* al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.

- 2) All'interno dei centri abitati:
- 1 m. per le strade di tipo F* ed F* vicinali in qualsiasi area di Piano escluse soltanto le aree R01-02-03-04 e PP;
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F* nelle aree di Piano R01-02-03-04 e PP; in ogni caso, in assenza di vincoli specifici, le recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale;
 - a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F* al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.
- (11) Per gli accessi o strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente 6° comma:
- all'esterno dei centri abitati ed all'interno dei centri abitati escluse le aree R01-02-03-04 e PP: 1,00 m dal limite della sede stradale di m. 4,00 di ampiezza;
 - nelle aree R01-02-03-04 e PP: non sono prescritte distanze dal limite della sede stradale.
- (12) In tutte le aree di Piano il Comune potrà richiedere per le recinzioni e per i fili dei fabbricati in ampliamento o nuova costruzione, in corrispondenza degli incroci, uno smusso o curvatura della linea di recinzione o di edificazione cosicché tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.
- (13) Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D.L. 30-04-92 n. 285 e D.P.R. 26-04-93, n. 147, valgono in quanto non in contrasto con quelle dei decreti succitati e/o di eventuali future norme in materia emanate a livello nazionale, regionale o provinciale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.
- (14) I "centri abitati", nell'interpretazione cartografica della norma sulle tavole di Piano, sono riferiti alla loro situazione attuale, restando inteso che le presenti norme si applicano nel tempo con riferimento alla delimitazione dei centri abitati in vigore al momento dell'applicazione della norma stessa, a prescindere dalle indicazioni cartografiche di Piano.
- (15) Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. (con cordolo di altezza massima di 30 cm).
- (16) Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II "Della Costruzione e tutela delle strade" ed in particolare gli art. 13-14-15-16 e s.m.i.-17 (fasce risp. curve fuori dai centri abitati) - 18 (fasce di risp. ed aree di visibilità nei centri abitati) -19-20-21-22 (accessi e diramazioni)-24 (pertinenze) 26-27-28 (autorizzazioni e concessioni) -29-30 (muri sostegno) -31 (manutenzione ripe).

- (17) Nelle fasce di rispetto stradale sono pure ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni finitimi realizzati con altezze non eccedenti i m. 2,50. Sono salve le eventuali prescrizioni più restrittive del D.L. 285/92 o del D.P.R. 495/92.
- (18) Le opere di recinzione e di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovracomunale dovranno ottenere il N.O. preventivo dell'Ente proprietario della strada.
- (19) Il P.R.G. definisce di massima i tipi delle sedi stradali in progetto per il territorio comunale di Levone nelle seguenti categorie di ampiezza:
- strade veicolari: tipo A: m. 6,00 + 1,50 di marciapiedi;
 - strade veicolari: tipo B: m. 7,00
 - strade veicolari: tipo C: m. 10,00
 - strade veicolari: tipo D: m. 5,00 ;
 - strade veicolari: tipo E: m. 3,50 ;
 - in mancanza di indicazioni sulle tavole si intendono di tipo D tutte le strade comunali extraurbane di pianura e di tipo E tutte le strade comunali extraurbane collinari.
Il Comune ha facoltà di definire e rettificare l'asse di tali strade.
 - percorsi esclusivamente pedonali: m. 2,50;
 - strade vicinali o private aperte di fatto al transito: m. 4,00 minimi;
- (20) Per quanto riguarda eventuali varianti esecutive alle precedenti caratteristiche vedere l'art. 12, 1°c.

TITOLO III - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo III.1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. 32 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

(1) Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti in genere è vietato:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali in legno o in pietra con elementi di altro materiale; nel caso di integrazioni o di nuovi elementi di balconi è ammesso eseguire la lastra con soletta sottile in c.a. con superficie a vista, con sostegni a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
- sostituire le coperture in cotto o in losse di pietra con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa. Sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto; esternamente ai nuclei R01-02-03-04 ed alle aree PP sono anche ammesse tegole in cemento purché a superficie curva e con colori nella gamma del cotto.

(2) Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico, in calce o cemento, o di tipo civile a tinte di norma chiare nella gamma delle terre. Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze.

(3) Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. Nel caso di servizi igienici esistenti su ballatoi continui e/o balconi è fatto obbligo, nel corso di lavori di ristrutturazione, di eliminare tali elementi che dovranno essere dismessi non solo dall'uso di servizi ma demoliti con la ridefinizione della struttura originaria.

(4) L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, di fienili e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

(5) Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

(6) La previsione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali sull'area interessata, ed ove queste non siano riscontrabili, con paramenti esterni in

legno (disponibili ora anche per le porte basculanti) o con struttura e decorazioni in ferro battuto.

- (7) I nuovi serramenti dovranno essere in legno con possibilità di inserimento di serramenti metallici, soprattutto per le grandi luci, purché il colore dei materiali sia in accordo con le preesistenze qualificate e di norma verniciati in tinte scure.

Art. 33 - Tipi di intervento edilizio

- (1) I principali tipi di intervento edilizio prescritti nelle presenti norme sono i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro monumentale
- 4) restauro
- 5) ristrutturazione di tipo A
- 6) ristrutturazione di tipo B
- 7) ristrutturazione urbanistica
- 8) demolizione senza ricostruzione
- 9) demolizione con ricostruzione vincolata
- 10) riqualificazioni strutturali e formali
- 11) interventi su edifici recenti
- 12) interventi di completamento e nuovo impianto.

- (2) Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto alla scala 1:750 gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

- (3) L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione.

- (4) Per interventi su immobili ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e di quelle in cui sono definiti i tipi di intervento per ogni edificio, a meno di prescrizioni di intervento topograficamente definite nei tipi dal n. 3 al n. 10 del primo comma, si applicano le norme relative alla classe di destinazione e/o di intervento relativa all'area cui l'immobile appartiene.

- (5) Le definizioni di cui al primo comma degli articoli 34, 35, 36 e 39 seguenti, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e comunque le norme statali o regionali emanate in materia, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle. Si richiama inoltre il contenuto della Circ. P.R.G. n.5/SG/URB del 27.04.1984 relativa alla classificazione dei tipi di intervento.

Art. 34 - Manutenzione ordinaria

- (1) Si definiscono di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
- (2) Esse consistono di norma nelle operazioni di:
 - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- (3) Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione straordinaria e pertanto soggetta ad autorizzazione.

Art. 35 - Manutenzione straordinaria

- (1) Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- (2) Esse consistono di norma in operazioni di:
 - 1) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;
 - 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
 - 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;
 - 5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali impianti igienici, sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.
- (3) Si richiamano le modalità esecutive e di rispetto dei materiali esistenti di cui all'art. 24, 7° comma della L.R. 56/77 e modificazioni, nonché l'art. 30 delle presenti norme.

Art. 36 - Interventi di restauro (e risanamento conservativo)

- (1) In generale si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- (2) Agli effetti dell'applicazione delle indicazioni topografiche del piano si distinguono interventi di restauro monumentale ed interventi di restauro.

Art. 37 - Restauro monumentale

- (1) E' prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o alla stato di rudere.
- (2) Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. Gli interventi saranno sottoposti a preventivo parere di conformità delle Soprintendenze competenti ai sensi dei disposti della L.1089/39.
- (3) E' fatta salva la possibilità di inserire elementi contenitori di impianti tecnologici o per il superamento di barriere architettoniche fissi o provvisori (L.104/92) ed al servizio dell'edificio vincolato salva comunque l'approvazione dalle competenti Soprintendenze.

Art. 38 - Restauro

- (1) E' prescritto di norma per gli edifici di importanza storica o artistica meno accentuata di quelli di cui all'art. precedente e per edifici avente interesse documentario.
- (2) Gli interventi se pur in accordo con quanto prescritto all'art. 34 precedente potranno essere realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.
- (3) In particolare gli interventi di restauro come tali prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto:
 - a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La

- sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
- b) l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
 - c) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- (4) La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento del danno, tenuto da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.
- (5) Il regolamento edilizio disciplina le opere di consolidamento.
- (6) Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né della quota di gronda e di colmo delle coperture.
- (7) Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
- (8) Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- (9) Il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto al precedente art. 15, 1° comma, nei casi seguenti:
- a) vani sottotetto con luce netta, tra estradosso dell'ultimo solaio e travi dormienti di imposta della copertura, non inferiore a ml 1,70; in questo caso è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere l'altezza media interna di mt. 2,70;
 - b) chiusura di loggiati o portici con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.
- (10) L'allineamento dei colmi e delle gronde delle coperture agli analoghi elementi di edifici adiacenti è ammesso limitatamente ai casi di edifici a preesistente fienile o sottotetto con imposta della trave dormente d'ambito della copertura a quota non inferiore a ml 1,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura a vani abitabili. La superficie utile del piano recuperato a seguito dell'elevazione della copertura potrà essere destinata ad abitazione, sempre che tale cambiamento di destinazione, d'uso sia ammissibile secondo le indicazioni degli artt. 13 e 14 precedenti e non si eccedano i 3 p.f.t.
- (11) Le balconate esistenti dovranno risultare immutate o ricostruite con materiali simili agli esistenti.

- (12) Gli eventuali completamenti di strutture edilizie esistenti che si rendano necessari per la esecuzione degli interventi anzidetti verranno eseguiti con le modalità stabilite al precedente art. 32 e nell'ambito della sagoma dell'edificio.
- (13) Per quanto riguarda la casistica delle distanze e delle vedute si applicano le norme del codice Civile e del D.M. 1444/68. Sono salve le norme generali di cui all'art. 13 delle presenti N.d.A. per le modalità attuative degli interventi.

Art. 39 - Interventi di ristrutturazione edilizia

- (1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- (2) Il P.R.G. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B.

Art. 40 - Ristrutturazione di tipo A

- (1) Gli interventi di ristrutturazione di tipo A hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociere e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
 - c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.
- (2) Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;

- d) recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi loggiati, travate, porticati e sottotetti di carattere permanente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 38, e nell'ambito della sagoma dell'edificio.
- e) innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, al solo fine dell'allineamento dei colmi e delle gronde coi limiti imposti dal precedente art. 38, 9° comma, e, nel caso sia ammessa dal Piano la destinazione d'uso abitativa, al solo fine di ricavare l'altezza minima interna di mt. 2,70.
- f) regolarizzare l'andamento delle coperture quando il colmo, inteso come intersezione di due falde in esso concorrenti, sia sensibilmente disassato, irregolare o non in piano rispetto a quanto realizzabile con una soluzione geometricamente più corretta. In tali casi sarà ammesso realizzare tale soluzione geometricamente corretta mediante spostamento del colmo in asse al fabbricato, imposta delle falde alla quota media di quella delle falde precedenti, pendenza delle falde del 35%, anche quando ne consegua un eventuale leggero incremento di altezza media del colmo stesso comunque non superiore a m. 1,00.

Art. 41 - Ristrutturazione di tipo B

- (1) Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di tipo A, da riferirsi agli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
 - nella possibilità di aggregare unità (o) tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio,
 - nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate,
 - nella possibilità di traslazione dei solai, senza incremento del numero dei piani e della superficie utile,
 - nella possibilità di sostituzione di porzioni di edifici degradate e non recuperabili.
- (2) Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.
- (3) Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per gli interventi di restauro.

Art. 42 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

- (1) Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- (2) Tali interventi sono realizzabili unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ed in particolare con piani di recupero, L. 457/78.
Secondo quanto disposto all'art. 24 della L.R. 56/77, gli interventi di ristrutturazione urbanistica che ricadono nelle aree di interesse ambientale e di recupero, potranno avvenire solo tramite piani esecutivi di iniziativa pubblica, formati ed approvati secondo le procedure di cui al 1°, 2°, 3° e 8° comma dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 modificata ed integrata.

Art. 43 - Interventi di demolizione senza ricostruzione

- (1) Il P.R.G. individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.
- (2) Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito sulle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni, possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione
- (3) In qualsiasi zona, eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti. Sono salvi i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali o interessi edifici comunque di pregio o con tipi di intervento di restauro.
- (4) Le demolizioni di cui sopra dovranno comunque essere previste ed eseguite con la contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere e degli eventuali nuovi frontespizi ciechi che vengano a crearsi in seguito alla demolizione stessa.

Art. 44 - Intervento di demolizione con ricostruzione vincolata

- (1) Tali interventi topograficamente individuati sono preordinati alla soluzione di particolari problemi di viabilità e prevedono in genere l'arretramento del fronte verso strada. Essi in quanto afferenti un singolo edificio sono ammissibili con intervento diretto.

- (2) Nel caso delle prescrizioni riguardanti i bassi fabbricati vedasi quanto disposto agli artt. 13 e 50 delle presenti norme.

Art. 44 bis - Interventi di ricostruzione in seguito a crolli accidentali per cause di forza maggiore o calamità naturali

- (1) Su tutto il territorio comunale sarà possibile ricostruire rispettandone la sagoma preesistente, gli edifici o parti di essi soggetti a crolli accidentali. La ricostruzione totale dalle fondazioni sarà ammessa soltanto qualora le residue strutture non siano idonee staticamente e tale circostanza dovrà risultare da specifica perizia rilasciata da tecnico abilitato al calcolo strutturale. In ogni caso la ricostruzione potrà avvenire ai fili di fabbricazione preesistenti e dovrà rispettare le norme sui materiali e le prescrizioni del tipo di intervento relativo all'edificio preesistente.

Art. 45 - Riqualificazioni strutturali e formali

- (1) Il P.R.G. non individua i casi dove sono previsti tali interventi.
- (2) In ogni caso il ricorso alla riqualificazione strutturale o formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.
- (3) Si intende per riqualificazione strutturale la eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate.
- (4) Si intende per riqualificazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpanti o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali quali particolari tinteggiature e rivestimenti.
- (5) La richiesta di riqualificazione da parte della Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata.

Art.46 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati

- (1) Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Sono comunque ammessi una tantum gli interventi di cui all'art. 33,

comma 7°, punto e) della L.R. n° 56/77; purché risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e di altre norme di zona e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza della distanza di m. 10,00 dai fabbricati latitanti e di m. 5,00 dai confini di proprietà.

Art. 47 - Interventi di completamento e nuovo impianto

- (1) Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.
- (2) Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale ma in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Art. 47 bis - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà.

- (1) Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree R01-02-03-04, PP :
 - per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni o ricostruzioni ove ammesse si osserveranno: la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile per gli altri casi e per le distanze dai confini. Relativamente ai porticati esistenti e previsti valgono le prescrizioni del 9° comma del precedente art. 13.
 - b) Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e di nuovo impianto :
 - distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a mt. 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00:

- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 mt., sarà almeno resa pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio stesso.
- c) Aree produttive, commerciali, agricole e di verde privato:
- distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00.
- (2) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati.
- (3) Valgono ancora le seguenti disposizioni:
- 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.
 - 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto, fermo restando il rispetto della distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti norme;
 - 3) Nelle aree a destinazione agricola limitrofe alle aree residenziali, per una fascia di profondità di mt. 100, non è permesso edificare stalle, sili, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia agli insediamenti esistenti e previsti.

Art. 48 - Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto

- (1) Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione anche con recupero di volume e/o superfici esistenti per adeguamenti igienici e/o funzionali, oltretutto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (2) Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti valgono le norme di cui al 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (3) Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.
- (4) In particolare per gli edifici preesistenti compresi nelle fasce di rispetto del depuratore e delle opere di presa sarà ammissibile il recupero all'uso residenziale dei rustici residui e la realizzazione di fabbricati accessori quali bassi fabbricati e tettoie, nell'ambito delle singole aree in proprietà alla data di adozione del progetto preliminare della variante 2/97 e salve le norme di zona. Non saranno comunque ammissibili trasformazioni d'uso che comportino aumento del carico antropico e

dovranno essere rispettate le norme contenute nel D.Min LL.PP pubblicato sulla G.U. n 48 del 21.02.77, all. 3 e 4.

Art. 49 - Ampliamento di edifici esistenti

- (1) Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima fra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente fra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 50 - Bassi fabbricati - autorimesse - locali interrati -centrali termiche

- (1) Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di 2,80 m all'estradosso se coperti a tetto piano e non più di mt 4,00 al punto più alto della copertura se coperti a falde. Essi devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse private, magazzini, locali tecnici o a tettoie di uso rurale o assimilabile escluse comunque le abitazioni ed i laboratori.
- (2) La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone.
- (3) I bassi fabbricati, escluse le tettoie aperte almeno su un lato completo, sono da computarsi in cubatura; sono inoltre soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti al prec. art. 47 bis salve le disposizioni che seguono.
- (4) Sono esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dall'osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, soltanto qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i mt 1,20 (in media) dal piano di campagna sistemato e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno o il solaio stesso venga reso accessibile, carrabile o pedonabile.
- (5) Per tutte le aree residenziali esistenti, già sedi di insediamenti abitativi, è ammessa, a tantum, la realizzazione di un basso fabbricato, esclusivamente ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto

- preliminare della Variante 2/97 e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq. 24,00 per ogni unità abitativa servita. La realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura e copertura realizzabili per lo specifico ambito, o in deroga alle norme delle zone di recupero, qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto delle norme sulle distanze di cui al presente articolo o di altri vincoli urbanistici ed edilizi esistenti.
- (6) I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete a confine non superi i 5 mt., l'altezza della copertura a confine non superi i mt 3,00 e distanza dalle abitazioni non sia inferiore a mt. 6,00. Inoltre i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.
- (7) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza qualsiasi, qualora si comprovi di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.
- (8) Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
Nelle aree di interesse ambientale e di recupero, sarà sempre possibile realizzare l'aderenza sul confine ad altri fabbricati nelle operazioni previste all'art. 14 ed ai commi seguenti, salve le norme del Codice Civile ed i diritti di terzi.
- (9) Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili su cui insistono, dove dovrà potersi inscrivere un cerchio di almeno mt 6,00 di diametro su superfici comunque adeguate al transito ed alla manovra di automezzi. Le altre distanze laterali dei bassi fabbricati dai confini o da fabbricati non saranno inferiori a mt 5,00, quando non vengano realizzati secondo le precedenti norme del presente articolo.
- (10) Nelle aree R01-02-03-04, a qualsiasi avente titolo, la costruzione di nuove tettoie, aperte o chiuse, di norma al servizio delle attività agricole a "part-time" diffusamente praticate in zona, sarà concedibile, anche in deroga alle normative di zona, alle seguenti condizioni:
- siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
 - rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni: 10% con un massimo di 50 mq; 25 mq. di superficie coperta saranno comunque consentiti;
 - altezza massima alla gronda: 5,00 mt.

- materiali previsti: solo quelli tradizionali senza eccezioni (murature in mattoni a vista o intonacate, coperture con strutture a vista in legname e manto in tegole laterizie rosse, serramenti in legno o metallici di tipo semplice);
 - destinazione: ricovero attrezzi, scorte, animali da cortile, macchine agricole e simili; è esclusa ogni possibilità di recupero di dette tettoie all'uso abitativo.
- (11) In qualsiasi zona, salvi i vincoli di cui alle tavole di Piano, sono ammessi locali accessori o di servizio ad abitazioni od attività esistenti, non abitabili, e con gli stessi vincoli di destinazione di cui al 1° comma del presente articolo, realizzati totalmente interrati almeno su tre lati, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile, oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale e la piantumazione preesistente.
- (12) In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle aree di nuovo impianto di qualsiasi tipo, è ammessa la realizzazione di locali ad uso centrale termica con superficie di calpestio non superiore a quella minima corrente di norma, attualmente pari a mq. 6,00, al di fuori dei conteggi planimetrici e volumetrici, salve le norme di distanza del Codice civile e quelle di sicurezza. I locali C.T. di cui sopra dovranno essere di norma addossati ad edifici preesistenti e risolti con la migliore soluzione planimetrica possibile e nel rispetto dei materiali e tipologie tradizionali.
- (13) Fatte salve tutte le disposizioni precedenti del presente articolo, i bassi fabbricati e le tettoie esistenti e condonati con regolare procedura di sanatoria in zone agricole e di verde privato, non potranno essere ulteriormente ampliati ma saranno solo assoggettabili a manutenzione ordinaria, straordinaria ed a riqualificazioni strutturali o formali. Saranno altresì ammesse la ristrutturazione di tipo B e la ricostruzione totale o parziale qualora i manufatti in oggetto siano resi conformi a tutte le norme di distanza da edifici, confini e strade e le altezze in progetto siano conformi a quelle previste per i bassi fabbricati o tettoie, come definite al presente articolo, senza tuttavia superare le altezze dei rispettivi fabbricati preesistenti ove queste siano eccedenti quelle di norma. La tipologia di detti fabbricati ristrutturati o ricostruiti sarà di norma in muratura intonacata o in laterizi a facciavista con struttura di copertura in legname e tegole laterizie. Nel complesso, salvo che per la superficie coperta che non può essere superiore a quella preesistente per ogni categoria di fabbricato (basso fabbricato o tettoia), la ricostruzione dovrà configurare un manufatto eseguito nel rispetto delle presenti N.d.A. Tali manufatti o fabbricati non saranno recuperabili all'uso abitativo ma resteranno con gli usi propri ai bassi fabbricati o tettoie come definiti nel presente articolo.
- (14) Per i fabbricati analoghi a quelli del comma precedente ma siti in altre zone di Piano sono prescritte gli stessi tipi di intervento di cui al comma precedente salva la possibilità di integrazioni o ampliamenti ammessi dalle norme e dai parametri di zona e salva l'attenzione a rendere comunque tali manufatti in accordo con la tipologia degli edifici principali esistenti sul lotto.

Art. 50bis - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria.

Distributori di carburante

- (1) I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona del P.R.G. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione.
- (2) Quando tali opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente.
- (3) Tali fabbricati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile, per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai cigli stradali non sarà inferiore a mt 1,00 qualora l'impianto sia previsto al di fuori delle aree di tipo A di cui al precedente art. 8.
- (4) Sono salve disposizioni più restrittive e comunque quelle eventualmente vigenti per i singoli impianti.
- (5) Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto di strutture in proprietà ad Enti sovracomunali, salvo il N.O. degli Enti interessati (Provincia, Regione, Anas, ecc.). Uguali modalità saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante ammissibili in qualsiasi zona salve altre norme di leggi o regolamenti vigenti.

Art. 51 - Aree di parcheggio

- (1) Nelle aree esterne ai vecchi nuclei, aree R01-02-03-04, l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:
 - A) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative,: 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale;
 - B) per uso terziario, per mq. di superficie utile:

- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo	mq 0,50
- attrezzature ricettive	mq 0,50
- uffici	mq 0,30
- commercio:	
a) superfici di vendita superiori a mq 100	mq 0,50
- (2) E' salva in ogni caso la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R.56/77

- (3) Le superfici di cui al precedente 1° comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. o all'interno delle costruzioni o dei lotti edificati o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.

Capo III.2 - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 52 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

- (1) A norma del 5° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
- (2) Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinato all'osservanza delle norme di legge in vigore al momento del rilascio delle concessioni, in particolare del D. Lgs. n.114 del 31.03.98, della alla L.R. 12.11 99, n. 28 e delib. C.R. 29.10.99 n. 563-13414.

Art. 53 - Vincoli di rischio geologico

- (1) Lo studio geologico allegato alla Variante 2/97 del P.R.G. contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale, alla carta di sintesi nella sua ultima redazione in data aprile 1997, anche la parte di geologia tecnica che si articola in schede e carte tecniche per le varie zone di Piano. Tali schede definiscono per ogni zona la classe di rischio geologico relativo, con particolari raccomandazioni operative o di ulteriore approfondimento delle analisi in sede di intervento e/o puntuali prescrizioni vincolanti l'intervento stesso. Fa parte integrante dello studio geologico anche il parere della Regione Piemonte, Settore Rischio Geologico, in data 18.03.1997.
- (2) Si precisa perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:
 - 1) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. LL.PP. 11-03-88, e circ. LL.PP 24-9-88 N. 30483;
 - 2) delle prescrizioni contenute nelle schede della relazione geologico-tecnica allegata alla variante 2/97 al P.R.G. e del parere della Regione Piemonte, Settore Rischio Geologico, in data 18.03.1997 e/o pareri successivi;
 - 3) delle successive prescrizioni del presente articolo.
- (3) Per edifici di qualsiasi tipo, per manufatti vari non interessanti direttamente le sistemazioni di alvei o opere di sistemazione dei terreni e per le recinzioni anche parzialmente in muratura é istituita una fascia di rispetto di m. 25, dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale) dei corsi d'acqua, dall'orlo di scarpate, dal piede di versanti ad elevata acclività. Nelle aree già urbanizzate comprese nella fascia di rispetto saranno ammessi le manutenzioni ordinarie e straordinarie, le pertinenze dell'esistente, come bassi fabbricati, tettoie e

simili e gli ampliamenti igienico-funzionali che non comportino creazione di nuove unità abitative.

Fanno eccezione i seguenti corsi d'acqua:

- Torrente Levona: all'interno delle aree comprese nella Classe 3b della Carta di Sintesi é prevista una fascia di rispetto di 50 m. che resterà in vigore anche in seguito all'esecuzione delle opere di difesa finalizzate alla riduzione del rischio;
- Rio Bardassano e tratto di pianura del suo affluente di sinistra che scorre presso la località Cascina Marieta: la fascia di rispetto é ridotta a m. 15;
- rii intubati che attraversano il concentrico (v. tav. 5/var2): la fascia di rispetto é ridotta a m. 15; in questa fascia oltre a quanto già previsto in generale per le fasce di rispetto di 25-50 m. é ammessa la trasformazione di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso nonché la creazione di portici aperti annessi agli edifici secondo le destinazioni d'uso e le modalità operative della zona interessata.

(4) Altre prescrizioni:

- a) per le recinzioni totalmente a giorno in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm. la fascia di rispetto di cui al comma precedente é ridotta a m. 5, con l'ulteriore riduzione a m. 1 dai rii intubati del concentrico;
 - b) non é ammessa in nessun caso la copertura di corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.
 - c) le opere di attraversamento stradale su corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera (vedi figura allegata); questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche della portata di massima piena. Tali verifiche dovranno comunque raddoppiare le portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera di attraversamento non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.
 - d) nel caso di rifacimento di tratti intubati gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non é fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili ed, ove occorra, transitabili;
 - e) non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
 - f) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- (5) Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 1) Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il D.M. 11-03-88 ed ogni sua successiva modifica o integrazione.

- 2) In sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagini relative alla regimazione delle acque piovane ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale). Il progetto dovrà dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.
- 3) Nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. In fine le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.
- 4) tutte le aree comprese nelle a Classe di rischio 3a, riportate nella Carta di sintesi dello studio geologico (in data aprile 1997) devono essere sottoposte alla disciplina di cui al comma 5 dell'art. 30 della L.R. n. 56/77. Per quanto riguarda le classi 1, 2 e 3b, ogni tipo di intervento che preveda aumento della volumetria abitabile e della superficie coperta e la costruzione di pertinenze di edifici esistenti deve rispettare rigorosamente le prescrizioni dettate dallo studio geologico, dalle schede di zona e dal più recente parere della Regione Piemonte, Settore Rischio Geologico sugli atti di Piano. E' comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori (fatti salvi gli interventi di sistemazione idrogeologica di manutenzioni e di restauro di edifici) in tutte le aree, definite dalla Relazione Geologica, come "aree di frana" o "aree di dissesto" ed in tutte le aree in cui si è a conoscenza di avvenuti dissesti.
- (6) Ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.
- (7) In recepimento di quanto contenuto nel Parere del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico in data 22.09.1998 si precisa che:
 - la realizzazione di interventi di riassetto territoriale in aree ricadenti nella classe IIIb non può portare a ripermimetrazione e/o riclassificazione delle aree, ma solo ad una diversa formulazione dei vincoli cui le stesse sono soggette nel caso in cui i detti interventi vengano dichiaratamente progettati e realizzati con specifica valenza urbanistica;

- per quanto riguarda le aree classificate in classe IIIb, l'utilizzo del territorio a fini urbanistici deve essere subordinato alla realizzazione di adeguati interventi strutturali volti all'abbattimento del rischio. In fase di progettazione di tali interventi strutturali, occorre dichiararne la valenza urbanistica, che dovrà essere confermata successivamente alla realizzazione degli interventi e prima dell'utilizzo delle aree. Si sottolinea che la gestione delle problematiche inerenti le aree inserite in classe IIIb sarà di competenza dell'amministrazione Comunale che dovrà verificare nel tempo la funzionalità degli interventi realizzati e garantire le relative operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- per quanto riguarda le aree che nella tavola di sintesi sono classificate in classe IIIb, in assenza del piano di interventi di sistemazione del bacino sono vietati gli interventi di nuova edificazione che prevedano un incremento del carico antropico. Ne discende pertanto che in linea generale dovrebbero considerarsi ammissibili interventi relativi a manufatti di carattere accessorio per miglioramenti igienico-funzionali di edifici esistenti. In tal caso si ritiene opportuno che si operi impiegando accorgimenti tecnici che, tenendo in debito conto il processo penalizzante, producano l'assenza di interferenze negative delle opere con le condizioni di deflusso della piena e di rischio idraulico per i manufatti stessi.

Art. 54 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

- (1) Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione o delle caratteristiche degli accessi.
- (2) Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n° 56/77, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Art. 55 - Accessi controllati

- (1) Ove sia indicato dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi il vincolo di accesso controllato non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici. Sono salve le norme del D.L. 30-04-92, n. 285.

Art. 56 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939

- (1) Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Art. 57 - Vincolo ai sensi della L. 1497/1939

- (1) Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette o assoggettate in futuro a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977, o comunque dovranno seguire l'iter di approvazione previsto da norme statali o regionali vigenti al momento.

Titolo IV - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Capo IV.1 - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.

Art. 58- Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Reg. Generale

- (1) Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.
- (2) L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma di attuazione, qualora il Comune sia obbligato alla formazione dello stesso o adotti comunque il P.P.A.
- (3) Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77;
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457;
 - 4) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. 56/77.
 - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata.;
 - 6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.
- (4) Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.
- (5) In sede di formazione del Programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- (6) In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
- (7) Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n.56/77.

Art. 59 - Il Programma di attuazione

- (1) Il Programma di attuazione è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77, ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta Legge Regionale.
- (2) Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
 - a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G. nell'arco di validità del programma;
 - b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
 - c) la eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.
- (3) Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione ai sensi di legge.
- (4) Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.
- (5) L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.
- (6) In assenza di adozione facoltativa del P.P.A. la condizione di esistenza del P.P.A. citata nelle presenti norme si intende sostituita da preventiva specifica deliberazione consigliare relativa all'argomento in questione.

Art. 60 - Concessione e autorizzazione

- (1) A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite al titolo II delle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo 3° comma.
- (2) In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:
 - a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
 - b) restauro risanamento e ristrutturazione di edifici;
 - c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni; secondo le specificazioni dell'art. 48 della L.R. 56/77;

- d) demolizione parziali e totali di edifici e manufatti;
 - e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
 - f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
 - g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto;
 - h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
 - i) costruzione di vani nel sottosuolo;
 - l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti; sono invece escluse le sole opere di posa degli impianti di pubblica utilità e le relative eventuali opere di stretta pertinenza (scavi, posa palificate e mensole ecc.); sono comunque soggetti a concessione tutti i manufatti contenitori praticabili relativi agli impianti stessi;
 - m) apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
 - n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera b) del comma seguente;
 - o) costruzioni temporanee e campeggi;
 - p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.
- (3) Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:
- a) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le specificazioni di cui all'art. 7 della L. 25/3/82 n. 94;
 - b) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
 - c) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - d) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
 - e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - f) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento, e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
 - g) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili;
 - h) le opere indicate all'art. 7, 2° comma della Legge 25/3/82 n° 94.
- (4) Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;
 - b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
 - d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.
- (5) Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (Concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.

Art. 61- Condizioni per il rilascio di concessioni

- (1) Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.
- (2) 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.
- (3) In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28/1/1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
- (4) Le opere di urbanizzazione eseguite da concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi 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.
- (5) Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A. ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree dotate di urbanizzazione primaria di 1° livello o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle stesse contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.
- (6) Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso

diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di urbanizzazione primaria di 1° livello di cui all'art. 7, 1° comma.

Art. 62 - Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi

- (1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri urbanistici ed edilizi fissati dalle presenti norme e nell'allegato quadro sinottico, (tabella C).
- (2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria,
 - a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. In tal caso gli indici fondiari quando definiti, determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.
 - B) Interventi di demolizione e ricostruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
 - C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera D): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
 - D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto o di impianto esistente confermato: la quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici di utilizzazione per le superfici relative.
 - F) Interventi in aree predestinate al recupero edilizio-produttivo: i particolari valori parametrici relativi sono fissati nell'articolo relativo alle aree stesse.
 - G) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.

- H) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi
- (3) Nei casi in cui vengono prescritti sia indici volumetrici che di superficie, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
- (4) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 63 - Capacità insediativa

- (1) Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. (2) A fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:
- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc 75/ab. e 25 mq/ab,
- b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali : mc 90/ab. o 30 mq/ab.

Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo V.1 - NORME FINALI

Art. 64 - Deroghe

- (1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie, ai volumi edificabili ed al rapporto di copertura.
- (2) E' altresì ammessa deroga alla destinazione di uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.
- (3) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 65 - Norme in contrasto

- (1) Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Art. 65 bis - Costruzioni temporanee e campeggi; depositi materiali

- (1) Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
- (2) Il Piano non definisce aree per il campeggio permanente. Gli attendamenti temporanei, esclusi quelli delle Forze Armate, sono soggetti ad autorizzazione.
- (3) Non è consentito l'uso di aree come deposito permanente a cielo aperto di rottami di qualsiasi genere fuori dagli ambiti delle attività industriali ed artigianali; in ogni caso i depositi di rottami ed in genere i nuovi depositi di materiali che possano creare un disturbo alle visuali dalle aree residenziali e dalle strade sovracomunali di attraversamento del territorio devono essere schermati alla vista da opportune siepi o quinte verdi.
- (4) La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta venga adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine che non sarà superiore ai tre anni.

- (5) Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose ed ove possibile, rispettare i vincoli e le distanze di zona.

Capo V.2 - NORME TRANSITORIE

Art. 66 - Domanda di concessione - Opere interne - Denuncia di inizio attività

- (1) La domanda di concessione per eseguire lavori previsti dalle presenti norme, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.
- (2) Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
 - a) il nome e la residenza dell'aspirante concessionario e del proprietario dell'immobile se persona diversa dalla precedente;
 - b) l'oggetto della richiesta: concessione o autorizzazione;
 - c) il titolo del progetto oggetto della concessione richiesta o comunque una sintetica elencazione delle opere richieste;
 - d) la data della richiesta.
- (3) Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione del titolo per richiedere la concessione o autorizzazione.
- (4) Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
- (5) Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configura come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.
- (6) Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° c. dell'art. 46 della L.R. citata.
- (7) A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:
 - a) corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente, alle diverse scale, rilasciato dal Comune a richiesta del concessionario, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato ed esatta indicazione delle opere con la stessa simbologia dello strumento urbanistico, ai fini dell'aggiornamento dello stesso.
 - b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1000 (o catastale), estesa per un raggio di almeno m. 20 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei

- proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze dall'opera in progetto, le servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con la precisa ubicazione delle opere progettate con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle eventuali recinzioni, aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
 - d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un elemento o quota fissa identificabili sul terreno, per un'estensione a monte e valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:200 in genere e non inferiore ad 1:100 per edifici residenziali;
 - e) documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni su edifici esistenti. La documentazione fotografica potrà essere richiesta in ogni altro caso.
- (8) Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
- (9) L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
- (10) Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere. Tale relazione, nei casi di modesta entità potrà fare parte integrante della domanda.
- (11) I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.
- (12) Tutti gli atti tecnici precedenti dovranno essere muniti di intestazione in cui risultino chiaramente il titolo dell'opera, i nominativi del richiedente e del progettista con relative firme.
- (13) Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.
- (14) I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.
- (15) Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

- (16) L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore della pratica una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione ed tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.
- (17) Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.
- (18) Per le opere interne è salvo quanto stabilito all'art. 26 della L. 28/02/85 n. 47 e/o da altre norme statali o regionali vigenti al momento.
- (19) Per quanto riguarda la procedura di "Denuncia di inizio attività" si applicano le norme di cui all'art. 4, comma 7, L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 662/96 e/o altre norme statali o regionali vigenti al momento.
- (20) In ogni caso per le procedure inerenti i vari autorizzativi di interventi edilizi si dovrà fare riferimento alle norme vigenti in materia ed in particolare alle leggi seguenti: L. 10/77, L. 457/78 e legge 662/96, nonché alla normativa vigente al momento del rilascio degli atti autorizzativi stessi.

Art. 67 - Requisiti di abitabilità

- (1) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza media minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli è stabilita in metri lineari 2,40.
- (2) Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari a mt 2,40.
- (3) Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui ai D.M. 5/7/1975 relativi ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.
- (4) I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumenti delle unità alloggio.

Art. 68 - Norme transitorie

- (1) Le norme di cui ai precedenti articoli compresi nel Capo V.2 - Norme transitorie, sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato. Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 69 - Osservanza di norme di leggi vigenti

(Commento: Nuovo Art. inserito con Variante 2/97)

- (1) Per tutto quanto non previsto dalle presenti N.d.A. valgono le disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le norme di leggi statali e regionali vigenti al momento dei singoli interventi.

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Capo I.1 DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - <u>Oggetto delle norme.</u>	1
Art. 2 - <u>Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.</u>	1
Art. 3 - <u>Elaborati costituenti il P.R.G. e Variante 2/97</u>	2
Capo I.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI	3
Art. 4 - <u>Natura delle norme</u>	3
Art. 5 - <u>Definizioni - Parametri urbanistici</u>	3
Art. 6 - <u>Definizioni: Parametri edilizi</u>	4
Art. 7 - <u>Definizioni: opere di urbanizzazione</u>	7
 Titolo II - <u>CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO</u>	 9
Capo II.1 - <u>CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO.</u>	9
Art. 8 - <u>Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento</u>	9
Capo II.2 - <u>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI</u>	11
Art. 9 - <u>Aree per servizi pubblici (scolastici, di interesse comune, parcheggi).</u>	11
Art. 10 - <u>Aree di verde pubblico attrezzato</u>	11
Art. 10bis - <u>Aree pubbliche o in uso pubblico di verde e parcheggio di nucleo residenziale</u>	12
Art. 11 - <u>Variazioni delle destinazioni specifiche</u>	13
Capo II.3 - <u>AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI</u>	14
Art. 12 - <u>Interventi e destinazioni d'uso ammesse - Disposizioni generali</u>	14
Art. 13 - <u>Aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio. Norme generali. (Aree R01-02-03-04)</u>	15
Art. 14 - <u>Aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio Modificazioni della destinazione d'uso.</u>	20
Art. 15 - <u>Aree a capacità insediativa esaurita (aree R7, R8, R9, R10, R11).</u>	21
Art. 16 - <u>Aree a verde privato</u>	23
Art. 17 - <u>Aree a parco privato</u>	24
Art. 18 - <u>Aree di completamento e di nuovo impianto.</u>	24
Capo II.4 - <u>AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI</u>	27
Art. 19 - <u>Aree destinate ad impianti produttivi - Generalità</u>	27
Art. 20 - <u>Aree ed impianti produttivi esistenti confermati</u>	28
Art. 21 - <u>Aree di impianti esistenti non confermati</u>	29
Art. 22 - <u>Aree ed edifici di recupero edilizio e produttivo</u>	29

	80
Art. 23 - <u>Aree produttive di nuovo impianto</u>	30
Art. 23bis - <u>Aree produttive di completamento</u> . (P5b e P6b) <i>(Commento: articolo completamente sostituito in var 3/01)</i>	31
Art. 24 - <u>Aree destinate ad attività terziarie</u>	32
Art. 25 - <u>Aree destinate ad attività terziarie esistenti</u>	32
Art. 26 - <u>Aree destinate ad attività terziarie di nuovo impianto</u>	32
Art. 26bis - <u>Aree destinate ad attività sportivo ricreative private</u>	33
Capo II.5 - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO	34
Art. 27- <u>Aree agricole in genere e di salvaguardia ambientale, fluviale, idrogeologica</u>	34
Art. 28 - <u>Attività estrattive e di cava</u>	38
Art. 29 - <u>Edifici singoli con vincolo monumentale</u>	38
Art. 29bis - <u>Beni culturali ed ambientali</u>	38
Capo II.6 - ALTRE DESTINAZIONI	39
Art. 30 - <u>Aree di rispetto</u>	39
Art. 31 - <u>Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto</u> ..	41
TITOLO III - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	46
Capo III.1 - TIPI DI INTERVENTO	46
Art. 32 - <u>Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</u> ..	46
Art. 33 - <u>Tipi di intervento edilizio</u>	47
Art. 34 - <u>Manutenzione ordinaria</u>	48
Art. 35 - <u>Manutenzione straordinaria</u>	48
Art. 36 - <u>Interventi di restauro</u> (e risanamento conservativo)	49
Art. 37 - <u>Restauro monumentale</u>	49
Art. 38 - <u>Restauro</u>	49
Art. 39 - <u>Interventi di ristrutturazione edilizia</u>	51
Art. 40 - <u>Ristrutturazione di tipo A</u>	51
Art. 41 - <u>Ristrutturazione di tipo B</u>	52
Art. 42 - <u>Interventi di ristrutturazione urbanistica</u>	53
Art. 43 - <u>Interventi di demolizione senza ricostruzione</u>	53
Art. 44 - <u>Intervento di demolizione con ricostruzione vincolata</u>	53
Art. 44 bis - <u>Interventi di ricostruzione in seguito a crolli accidentali per cause di forza maggiore o calamità naturali</u>	54
Art. 45 - <u>Riqualificazioni strutturali e formali</u>	54
Art. 46 - <u>Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati</u>	54
Art. 47 - <u>Interventi di completamento e nuovo impianto</u>	55

Art. 47 bis - <u>Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà</u>	55
Art. 48 - <u>Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto</u>	56
Art. 49 - <u>Ampliamento di edifici esistenti</u>	57
Art. 50 - <u>Bassi fabbricati - autorimesse - locali interrati -centrali termiche</u>	57
Art. 50bis - <u>Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria. Distributori di carburante</u>	60
Art. 51 - <u>Aree di parcheggio</u>	60
Capo III.2 - <u>VINCOLI DI INTERVENTO</u>	62
Art. 52 - <u>Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale</u>	62
Art. 53 - <u>Vincoli di rischio geologico</u>	62
Art. 54 - <u>Opere in aree attigue a strade provinciali e statali</u>	65
Art. 55 - <u>Accessi controllati</u>	65
Art. 56 - <u>Vincolo ai sensi della L. 1089/1939</u>	66
Art. 57 - <u>Vincolo ai sensi della L. 1497/1939</u>	66
 Titolo IV - <u>GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	 67
Capo IV.1 - <u>STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.</u>	67
Art. 58- <u>Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Reg. Generale</u>	67
Art. 59 - <u>Il Programma di attuazione</u>	68
Art. 60 - <u>Concessione e autorizzazione</u>	68
Art. 61- <u>Condizioni per il rilascio di concessioni</u>	70
Art. 62 - <u>Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi</u>	71
Art. 63 - <u>Capacità insediativa</u>	72
 Titolo V - <u>NORME FINALI E TRANSITORIE</u>	 73
Capo V.1 - <u>NORME FINALI</u>	73
Art. 64 - <u>Deroghe</u>	73
Art. 65 - <u>Norme in contrasto</u>	73
Art. 65 bis - <u>Costruzioni temporanee e campeggi; depositi materiali</u>	73
Capo V.2 - <u>NORME TRANSITORIE</u>	74
Art. 66 - <u>Domanda di concessione - Opere interne - Denuncia di inizio attività</u>	75
Art. 67 - <u>Requisiti di abitabilità</u>	77
Art. 68 - <u>Norme transitorie</u>	78
Art. 69 - <u>Osservanza di norme di leggi vigenti</u>	78

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

A R E E	URBANIZZA- ZIONE PRIMARIA			URBANIZZAZIONE SECONDARIA										URBANIZZA- ZIONE INDOTTA			TOT URB. SEC. + IND.	TOTA LE GENE RALE	
	AREE VERDI ELEMENTARI			SERVIZI PUBBLICI							VERDE GIOCO			PARCHEGGI PUBBLICI					
				ISTRUZIONE			INT. COMUNE				TOTA	SPORT							
	ESIST mq.	PREV mq.	TOT. mq.	ESIST mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	ESIST mq.	PREV q.	TOT. mq.	mq.	ESIST. mq.	PREV mq.	TOT. mq.	ESIST mq.	PREV mq.	TOT. mq.			mq.
S1		0			2.000	2.000	-	1.980	1.980	3.980		0					3.980	3.980	
S2		700	700		0			0		0		850	850				850	1.550	
S3		0			0		98	0	98	98		0					98	98	
S4		0		515	0	515		0		515		0					515	515	
S5		0			0		420	0	420	420		0					420	420	
S6		0			0		730	0	730	730		0					730	730	
S7	1.000	0	1.000		0		1.800	500	2.300	2.300	11.400	8.120	19.520				21.820	22.820	
S8		787	787		0			0		0		0					0	787	
P1		0			0			0		0		0		267	0	267	267	267	
P2		0			0			0		0		0		45	0	45	45	45	
P3		0			0			0		0		0			90	90	90	90	
P4		0			0			0		0		0		120	0	120	120	120	
P5-P5a		0			0			0		0		0			320	320	320	320	
P6		0			0			0		0		0		390	0	390	390	390	
P7		0			0			0		0		0			470	470	470	470	
P8 ⁽²⁾		0			0			0		0		0		605	635	1240	1.240	1.240	
P9		0			0			0		0		0			105	105	105	105	
P10		0			0			0		0		0			230	230	230	230	
P11		0			0			0		0		0			860	860	860	860	
P12		0			0			0		0		0			270	270	270	270	
P13 ⁽²⁾		0			0			0		0		0			1.230	1.230	1.230	1.230	
P14 ⁽²⁾		0			0			0		0		0		1.040	0	1.040	1.040	1.040	
P15		0			0			0		0		0		600	0	600	600	600	
P16 ⁽²⁾		0			0			0		0		0		-	855	855	855	855	
P17 ⁽²⁾		0			0			0		0		0		-	290	290	290	290	
P18 ⁽²⁾	stralciato ed accorpato in P8 in Var. 4/07					ridefinito come P8 nell'ampliamento dell'area prod. P5b								-	295	295	295	295	
P19		0			0			0		0		0			340	340	340	340	
TOTALI																			
	1.008	1.487	2.487	515	2.000	2.523	3.048	2.480	5.528	8.043	11.400	8.970	20.37	3.067	5.990	9.057	37.470	39.662	
2) A DETRARRE PARCHEGGI PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE																		4.655	
TOTALE AREE A SERVIZI per destinazioni residenziali																		35.007	
NOTE: 1) EX SCUOLA MATERNA - DESTINAZIONE CENTRO ANZIANI 2) PARCHEGGI PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE																			

C/var4 USO DEL SUOLO - PROGETTO
AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Comune di **LEVONE**

Z. T. O.	N o m e A R E A	Cla sse in ter ven to	STATO DI FATTO			PROGETTO											TOT. ABI TAN TI		
			SUP. Fond. utiliz. mq.	VOL. e sis ten te mc.	ABI TAN TI n.	SUP. territo riale mq.	SUP. fond. libera mq.	PARAMETRI							P r o c e d u r e	T i p o l o g i e		CAPACITA' INSEDIAT.	
								IT	UT	IF	UF	RC	H	P F T				VOL. VANI	ABIT.
								mc. mq.	mq. mq.	mc. mq.	mq. mq.	%	m.	n.				mc-n (v. note)	n.
A	R01	IA	163000		812	178000		v.	N.	d.	A.	art.	13		d	e	54	54	866
A	R02	IA	5600		12	5600		v.	N.	d.	A.	“	“		d	e	12	12	24
A	R03	IA	860		8	2840		v.	N.	d.	A.	“	“		d	e	7	7	15
A	R04	IA	2220		6	2220		v.	N.	d.	A.	“	“		d	e	8	8	14
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C	R1	CIE	11800	5900	20	11553		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
C	R2	C	-	-	-	3400	3.400			0,5		30	7,5	2	d	i-s	1.700	11	11
C	R3	C	-	-	-	7900	7.900			0,48		30	7,5	2	d- pec	i-s	3.792	24	24
C	R4	C	-	-	-	2750	2.750			0,5		30	7,5	2	d	i-s	1.375	9	9
C	R5	C	-	-	-	6100	6.100			0,48		30	7,5	2	d- pec	i-s	2.928	18	18
C	R6	C	-	-	-	1300	1.300			0,5		30	7,5	2	d	i-s	650	4	4
C	R7	CIE	1460	1950	4	1460		v.	N.	d.	A.		7,5	2	d	e			4
C	R8	CIE	700	830	4	700		v.	N.	d.	A.		7,5	2	d	e			4
C	R9	CIE	2200	1500	7	2200		v.	N.	d.	A.		7,5	2	d	e			7
C	R10	CIE	1260	7200	4	1260		v.	N.	d.	A.		7,5	2	d	e			4
C	R11	CIE	650	1600	4	650		v.	N.	d.	A.		7,5	2	d	e			4
C	R12	C	-	-	-	2465	2.465			0,5		30	7,5	2	d	i-s	1.233	8	8
C	R13	stralciata in sede di controdeduzioni var. 2																	
C	R14	C	-	-	-	3970	3.970			0,5		30	7,5	2	d- c.c	i-s	1.985	12	12
C	R15	C	-	-	-	1710	1.710			0,5		30	7,5	2	d	i-s	855	5	5
C	R16	C	-	-	-	2860	2.860			0,5		30	7,5	2	d	i-s	1.430	9	9
C	R17	C	650	390	2	1750	1.100			0,6		30	7,5	2	d	i-s	660	4	6

C/var4 USO DEL SUOLO - PROGETTO
AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Comune di **LEVONE**

Z. T. O.	N o m e A R E A	Cla sse in ter ven to	STATO DI FATTO			PROGETTO											TOT. ABI TAN TI				
			SUP. Fond. utiliz. mq.	VOL. e sis ten te mc.	ABI TAN TI n.	SUP. territo riale mq.	SUP. fond. libera mq.	PARAMETRI							P r o c e d u r e	T i p o l o g i e		CAPACITA' INSEDIAT.			
								IT	UT	IF	UF	RC	H	P F T				VOL. VANI	ABIT.		
			mc. mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	%	m.	n.	mc-n (v. note)	n.	n.								
A	PP1	PP	5800	-	-	5800		v.	N.	d.	A.						d	e			0
A	PP2	PP	6700	-	4	6700		v.	N.	d.	A.						d	e			4
A	PP3	PP	9100	-	3	9100		v.	N.	d.	A.						d	e			3
A	PP4	PP	2200	-	3	2200		v.	N.	d.	A.						d	e			3
A	PP5	PP	6200	-	3	6200		v.	N.	d.	A.						d	e			3
A	PP6	PP	-	-	-	4300		v.	N.	d.	A.						d	e			0
E	VP1	VP	39870	2200	15	39870	-	v.	N.	D.	A.						d	e			15
E	VP2	VP	2900	720	4	2900	-	v.	N.	d.	A.						d	e			4
E	VP3	VP	7100	-	-	7100	-	v.	N.	d.	A.						d	e			0
E	VP4	VP	41280	900	5	41280	-	v.	N.	d.	A.						d	e			5
E	VP5	VP	7200	-	-	7200	-	v.	N.	d.	A.						d	e			0
TOTALI			318750	23190	920	373338	33.555												16.689	185	1.105
abitanti zone agric. e prod.					20																20
TOTALE GENERALE					940																1.125
di cui																					
- residenti					490																
- in seconde case					450																
LEGENDA R : aree di recupero CIE : aree acapacità insediativa esaurita C : aree di completamento N.I. : aree di nuovo impianto PP : aree a parco privato VP : aree a verde privato p.e.c. : piano esecutivo convenzionato d : intervento diretto (o con concessione event. convenzionata: c. c.) I : isolata S : a schiera e : come preesistenze																	(1) : 1 ab/vano (2) : mc/abit.: 160				

D/var4 USO DEL SUOLO - PROGETTO

Comune di LEVONE

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (Z.T.O. tipo D)

N o m e A R E A	Clas se in ter ven to	STATO DI FATTO			PROGETTO								TOTALI			
		SUP. Fond. utiliz.	S.C. e sis ten te	SU. e sis ten te	SUP. territo riale	SUP. fond. libera	PARAMETRI					P r o c e d u r e	CAPACITA' INSEDIATIVA		SUP. COP.	SUP. UTI LE
							UT	UF	R C	H	P F T		SUP. COP.	SUP. UTILE		
		mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq. mq.	mq. mq.	%	m.	n.	mq.	mq.	mq.	mq.	
AREE PRODUTTIVE																
P1	AR	890	360	560	890		N.d.A.	N.d.A.				d			360	560
P2	NI	-	-	-	8.500	7.580	0,4	0,5	40	12		d	3.032	3.790	3.032	3.790
P3	EC	1.000	500	540	4.200	3.200	0,5	0,6	50	12		d	1.600	1.920	2.100	2.460
P4	EC	9.450	3.780	4.520	17800	7495	0,4	0,5	40	12		c. c.	2998	3.748	6778	8268
P5a	NI	-	-	-	4.500	4.500	0,4	0,5	40	12		P. E. C.	1.800	1.800	1.800	1.800
P5b	C	4.720	1.890	2.160	24.250	19530	0,4	0,5	40	12		d	7812	7812	9702	9972
P6a	NI	-	-	-	12.300	12.300	0,4	0,5	40	12		P. E. C.	4.920	4.920	4.920	4.920
P6b	C	6.575	2.630	2.800	8.200	1.625	0,4	0,5	40	12		d	650	650	3.280	3450
Tot. aree P		22.635	9.160	10.580	80.640	56.230							22.812	24.640	31.972	35.220
AREE COMMERCIALI																
C1	COE	1.066	320	490	3.300	2.234	0,3	0,4	30	7,5		d	670	670	990	1.160
C2	CON	1.900	570	570	1.900	---	0,4	0,5	30	7,5		d	---	190	570	760
C3	CON	-	-	-	2.330	2.330	0,4	0,5	30	7,5		d	699	932	699	932
Tot. aree C		2.966	890	1.060	7.530	4.564							1.369	1.792	2.259	2.852
LEGENDA E.C. : impianti esistenti confermati A.R. : aree / edifici di riordino N.I. : nuovo impianto C. : completamento COE : aree commerciali esistenti CON : aree commerciali di nuovo impianto P.e.c. : piano esecutivo convenzionato d : intervento diretto c.c. : Permesso di c. convenzionato																