Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. Novara

Legge Regionale
n. 56
del 05.12.1977
successive
modificazioni e
integrazioni

Data di
elaborazione:

FEBBRAIO 2022

Progettista:

Architetto
Estella Ferrara
Novara (NO)

Comune di
CARPIGNANO SESIA

P.R.G.C.

Piano Regolatore Generale Comunale

delibera C.C. n. 16 del 10.05.2022 divenuta esecutiva il 10.05.2022

Elaborati del:

PROGETTO
DEFINITIVO

base cartografica
aggiornata al:
LUGLIO 2017
al:
MAGGIO 2021
parti in variante

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Progettista
firmato digitalmente

ARCH NVO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Ferrara Estella
n° 840

Il Responsabile del procedimento

Titolo dell'elaborato:

ELAB. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITÀ DEL P.R.G.C.

Il presente P.R.G.C. disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, gli interventi di conservazione di trasformazione del territorio comunale a scopi insediativi, residenziali, produttivi e sociali.
Le indicazioni grafiche e normative vogliono costituire una proposta metodologica per un ulteriore approfondimento delle ipotesi progettuali sia a livello comunale che intercomunale, oltre che uno strumento di programmazione e coordinamento di ogni iniziativa di uso e di trasformazione del suolo al fine di garantire il preventivo soddisfacimento di fabbisogno arretrato nei settori delle abitazioni, delle attività produttive, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed un loro successivo sviluppo coordinato.
In caso di contrasto o difformità si intendono prevalenti sulle norme i contenuti del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. - AREE E ZONE INDIVIDUATE NEL P.R.G.C. – ELENCO ELABORATI

Il presente P.R.G.C. individua le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, subordinato a semplice permesso di costruire, ovvero al titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da parte del Responsabile del servizio, e le porzioni di territorio subordinate alla formazione e alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi delle leggi vigenti.

Le cartografie di P.R.G.C. individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'Art. 1 delle presenti norme, distinte per la loro destinazione d'uso.

Le presenti norme tecniche disciplinano per dette aree le eventuali destinazioni d'uso compatibili con quella prevista, gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi di cui all'Art. 1 e le modalità di attuazione.

Le aree e le zone di cui al presente articolo sono individuabili in base alle allegate tavole.

Per le parti del territorio trattate in scale diverse valgono le indicazioni riportate sulle tavole di maggior dettaglio.

Elenco degli elaborati:

- ELAB. 1 Relazione - allegati
- ELAB. 2 Norme Tecniche di Attuazione
- ELAB. A Analisi di compatibilità ambientale
- TAV. 1 Destinazione d'uso e vincoli 1 : 5.000
- TAV. 2 Destinazione d'uso e vincoli 1 : 2.000
- TAV. 3 Centro storico - Tavola operativa 1 : 1.000
- TAV. 4 Stato di fatto servizi pubblici 1 : 2.000
- TAV. 5 Inquadramento territoriale 1 : 10.000
- TAV. 6 Corografia 1 : 25.000
- TAV. 7 carta di sovrapposizione 1 : 5.000
- ATG01 relazione geologico tecnica
- ATG02 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1 : 10.000
- ATG03 verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica
- ATG04 carta geologica
- ATG05 carta del reticolo idrografico
- ATG06 carta delle isopiezometriche
- relazione idraulica a firma di ing. Martinoli

Controdeduzioni

- Elab. 1 – Relazione
- Elab. 2 – Norme tecniche di attuazione
- TAV. 1 – Destinazione d'uso e vincoli 1 : 5.000
- TAV. 2 – Destinazione d'uso e vincoli 1 : 2.000
- TAV. 3 – Centro storico – Tavola operativa 1 : 1.000
- TAV. 4 - Corografia 1 : 25.000

Elaborati geologici

Art. 3 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione in genere è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalla delibera di consiglio comunale n. 15 del 12/12/2001, pubblicata sul BU n. 6 del 7/02/2002 approvazione del Regolamento Edilizio.

DEFINIZIONI

Destinazione d'uso degli edifici

È quella indicata nella richiesta di permesso di costruire, ovvero al titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e nei relativi atti tecnici, ed è comprovata dal tecnico progettista con perizia asseverativa;

per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nel titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (allegati tecnici);

in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione dei criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

Edifici costituenti volume

Quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;

in caso di nuova costruzione rientrano nel computo del volume quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati dotate di solaio;

sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della legge 765/1967.

Unità immobiliari

È la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente ed automaticamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

Unità locale

L'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

Nucleo familiare

È l'insieme di persone registrate presso l'anagrafe comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

Abitante insediabile

Per "abitante insediabile" si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 abitante = 1 vano utile, attribuendo ad ogni vano 120 mc di volume.

Carico urbanistico

È determinato dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

Locale abitabile

Nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto (definizioni ISTAT 1981); fino ad un minimo di 9 mq con il rispetto dei rapporti aeroilluminanti e della normativa igienicosanitaria;

in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.).

TITOLO II - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

A – CENTRO STORICO - NUCLEO URBANO ORIGINARIO

Art. 4 - CENTRO STORICO - NUCLEO URBANO ORIGINARIO - EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Nell'ambito del centro storico è individuato il nucleo urbano originario costituito da edilizia di antica edificazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 denominata "recetto" assoggettata a Piano Particolareggiato Esecutivo; in assenza di questo piano, nell'ambito del quale in ogni caso non può essere modificato l'impianto planivolumetrico degli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo subordinatamente al parere vincolante della Sovrintendenza ai monumenti(D.L. 42/04).

Il P.P. è finalizzato al mantenimento dell'impianto di tutti gli edifici esistenti, per i quali è ammesso esclusivamente il restauro conservativo; sul P.P. dovrà essere acquisito preventivamente il parere della Sovrintendenza ai monumenti.

Nelle allegate cartografie di P.R.G., con apposita simbologia "M", sono individuate nell'ambito delle diverse aree distinte nel Piano, altri edifici di interesse storico monumentale, ed un isolato; in detti edifici sono consentiti solo gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, definiti al punto c) dell'art. 31 Legge 5.8.1978 n. 457 previo ottenimento parere D.L. 42/04.

Gli edifici vincolati sono:
S. Maria di Lebbia, S. Michele, S. Apollinare, S. Rocco, S. Agata, S. Defendente, S. Giuseppe, S. Maria delle grazie, chiesa parrocchiale, S. Onofrio.

Oltre agli edifici indicati ai commi precedenti risultano vincolati con decreto ministeriale i seguenti edifici indicati in cartografia: "casa già Erba" via Cavour 14, "tiro a segno nazionale", immobili in vicolo Goito n. 2-4-6, vicolo Castelfidardo n. 1-12-14-18, vicolo del castello n. 12, vicolo S. Martino n. 15-17-19-21, via della Fossa n. 11, via Carducci n. 5-9-11, chiesa di S. Pietro al castello, torchio cinquecentesco via del Castello n. 8 e isolato dell'abbazia di S. Pietro in castello.

Art. 5 - EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON VINCOLI DI FACCIATA O TIPOLOGICO (ART. 24 e 91 BIS L.R. 56/77)

Nelle allegate cartografie di P.R.G. sono individuati, nell'ambito delle diverse aree distinte dal Piano, edifici di interesse ambientale per le caratteristiche omogenee delle cortine su strada nel caso di edifici a cortina, o per la qualità edilizia da salvaguardare nel caso di altri edifici.

In detti edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero che non alterino le caratteristiche attuali delle cortine su strada, e che non alterino i volumi esistenti (non sono ammesse demolizioni e ricostruzioni ancorché citate nel testo unico dell'edilizia):

a) le parti piene di facciata saranno rivestite con intonaci opachi;
b) i colori delle facciate saranno della gamma terrosa con colori tenui;
c) gli eventuali zoccoli di facciata lungo le strade potranno essere formati in pietra naturale e opaca per un'altezza di m 1,00 dal piano stradale;
d) il colore dei manti di copertura sarà della gamma tra il terroso e il bruno, materiali esclusivamente in laterizio;
e) è ammessa la formazione e l'apertura di vetrine per attività commerciali sino al 50% della superficie corrispondente al piano terra.

Per i fabbricati accessori al principale è consentito il recupero del volume esistente con cambio di destinazione d'uso e con un aumento massimo della volumetria pari al 20%.

Al piano terra di tutti gli edifici indicati a vincolo è comunque ammessa l'apertura di vetrine, per l'insediamento di nuove attività commerciali sino ad un massimo del 50%.

Per ogni intervento edilizio su edifici aventi caratteristiche architettoniche o ambientali di pregio, indicate con simbologia specifica "B" in cartografia, è richiesto il parere della commissione regionale di cui agli artt. 24 e 91 BIS L.R. 56/77.

Per edifici di carattere ambientale, si intendono anche le sottoelencate cascine: Comunità, Mazzoni, Massara, Cascinetta, Del Bosco, Tre Confini, Del Giardino.

Con simbologia specifica "A", numerata progressivamente, sono elencati gli edifici inclusi nel repertorio dei beni ambientali allegato al Regolamento Edilizio. Le classi di intervento urbanistiche sono quelle indicate nella tavola di Piano Regolatore; gli interventi di ristrutturazione ammessi sono quelli di tipo A, e per rifunzionalizzazione, si intende il recupero anche a fini residenziali mantenendo il più possibile le caratteristiche originali dell'edificio. Nel repertorio sono elencati elementi architettonici di dettaglio e apparati decorativi che devono essere mantenuti.

Art. 6 – AREA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – CENTRO STORICO

A) Destinazione d'uso
Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, garages.
Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purché non siano nocive o moleste.
Sono ammesse altresì limitatamente ai piani interrati, terreni e rialzati degli edifici altre destinazioni d'uso quali artigianato non molesto, artigianato di servizio, locali per attività culturali e ricreative, servizi pubblici e attrezzature comuni, locali per l'esercizio di arti e professioni, locali per attività commerciali e di credito.
B) Indici e prescrizioni tipologiche.
Volumi, e altezze di gronda, rapporti di copertura, distanze dalle strade e fra i fabbricati, non dovranno variare rispetto allo stato di fatto, salvo restando le prescrizioni del Codice Civile; sono comunque ammesse riduzioni di volumi esistenti, per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici.
Negli interventi di recupero dei casseri e dei rustici è consentito anche l'adeguamento della quota di colmo del tetto, fino all'allineamento con quella degli edifici contigui tipologicamente omogenei e non alterati da interventi recenti.
Gli edifici che non hanno vincoli tipologici, nella parte opposta a strade pubbliche prospiciente a cortili interni, è possibile alzare di cm 50 la linea di gronda alzando eventualmente il colmo.
A tali edifici sono assegnate una o più delle seguenti categorie d'intervento, con specificazione grafica sulle tavole di piano.

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria: ovvero le opere e le modifiche necessarie per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione di servizi igienico sanitari e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici che non comportino modificazioni della destinazione d'uso: tali interventi saranno ammessi per tutte le categorie di edifici con la limitazione della sola manutenzione ordinaria per quelli aventi pregio monumentale;
2) restauro conservativo, ovvero le opere rivolte alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare le funzionalità nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali, anche attraverso interventi di consolidamento, di ripristino o rinnovo di parti di esso, l'inserimento di elementi accessori ed impianti, l'eliminazione di elementi estranei all'organizzazione edilizia, anche con cambiamento della destinazione d'uso, il restauro conservativo sarà contemplato per gli edifici dotati di valore storico, ambientale e documentario;
3) ristrutturazione edilizia di tipo A; ovvero le opere rivolte al recupero e se necessario, anche alla trasformazione di organismi edilizi mediante interventi sistematici che possono portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dall'originario pur senza alterazioni volumetriche, nel rispetto di fondamentali caratteristiche formali e di uso dei materiali; tale intervento, anche con la modificazione eventuale della destinazione d'uso, sarà contemplato per gli edifici privi di valore storico, ambientale o documentario;

4) ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento, fino ad un massimo del 10% del volume esistente nel rispetto della circolare 5/SGURB.

C) Prescrizioni particolari

Ove sono previste sopraelevazioni indicate in modo specifico, le stesse, non sono in contrasto con i vincoli di facciata.

Per le ristrutturazioni che provvedano all'inserimento degli impianti tecnici ed igienico sanitari, questi dovranno preferibilmente porsi all'interno del costruito od eventualmente all'esterno, ma formalmente inseriti nel contesto ambientale con l'esclusione di avancorpi isolati, al piano terra di tutti gli edifici è ammessa l'apertura di vetrine per un massimo del 50%.

Per i fabbricati privi di caratteristiche formali, i casseri, per i quali si prevede la demolizione è ammesso il recupero al corpo di fabbrica principale del volume demolito.

Per i fabbricati esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, sono consentite alle distanze minime previste dal codice civile nuove aperture di porte o finestre su pareti già dotate di tali elementi.

È consentito inoltre il recupero di volume residenziale, anche mediante trasferimento di volume esterno al corpo principale di fabbrica e comunque non si ecceda l'incremento massimo del 20% della volumetria preesistente.

Sono consentite alle distanze minime di C.C. nuove aperture di porte e finestre.

D) Modalità di attuazione.

Di norma, autorizzazioni per interventi di manutenzione straordinaria, e singolo permesso di costruire per interventi di demolizione.

Sulle tavole di piano sono indicati i singoli edifici per i quali è ammesso l'allineamento alla quota di colmo dell'edificio contiguo, anche tramite sopraelevazione.

Per tutti gli edifici interessati dal presente articolo non è richiesto il parere preventivo della commissione regionale artt. 24 e 91 BIS L.R. 56/77.

B – AREE RESIDENZIALI

Art. 7 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

A) Destinazione d'uso.
Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box) è ammessa la nuova costruzione su lotti liberi come da frazionamenti certificati alla data di adozione del Piano Regolatore.
Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purché non siano nocive o moleste.
È ammessa la ridestinazione di locali esistenti ad usi compatibili, quali uffici magazzini e depositi, attività commerciali, limitatamente ai piani interrati, terreno e rialzato degli edifici.
È altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, esercizio di arti e professioni.
B) indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche.
If = 1,00 mc/mq
H = 10,50 ml e comunque non oltre tre piani fuori terra a condizione che il piano terra sia prevalentemente destinato ad usi non residenziali, ad esempio garage e locali accessori.
Rc = 40% della superficie fondiaria
Ds = 6,00 ml
Nel caso di edificazione a cortina, esclusivamente per gli ampliamenti, posti a distanza dalle strade inferiore a 6,00 ml è ammessa una distanza dalle strade uguale a quella dell'edificio adiacente.
Df = 10,00 ml tra pareti e finestre di edifici antistanti.
Dc = 5,00 ml
Ampliamenti in aderenza sono ammessi su convenzioni tra i confinanti - convenzione allegata all’istanza di permesso di costruire, ovvero al titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
L'edificazione a confine può essere imposta dal Responsabile del servizio qualora fosse rilevata tale necessità al fine di salvaguardare la continuità architettonica della zona, ovvero in continuazione di fronti esistenti, così come il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà imporre l'interruzione della cortina se si rendesse necessario al fine di migliorare l'ambiente urbano.
Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute comunque ammessa la costruzione a confine di autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di m 3,00 da misurarsi in riferimento al punto più alto della copertura.
È consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di 5,00 ml dai confini o a meno di 10,00 ml da pareti antistanti, con esclusione di nuove vedute su tali pareti.
Nei casi consentiti in cui si demoliscono rustici o casseri privi di caratteristiche formali o strutturali, il recupero deve privilegiare il volume rustico già accorpato al corpo di fabbrica principale e deve avvenire nel rispetto dell'indice fondiario massimo della zona.
I nuovi edifici dovranno avere un massimo di 3 (tre) piani abitativi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni.

C) Prescrizioni particolari.
Negli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge 122/89 ivi comprese le destinazioni extraresidenziali. Gli ampliamenti delle attività commerciali dovranno avvenire nel rispetto dell'indice di zona.
Non meno del 30% della superficie fondiaria dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso e comunque permeabile.
Per le concessioni relative ad attività commerciali valgono le seguenti norme:
- Nell'ambito di edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia dei soli punti di vendita già esistenti, nonché il loro ampliamento fino ad una Su (lorda) complessiva pari a quanto stabilito dalla regolamentazione delle attività commerciali.
- Le concessioni relative a nuove localizzazioni di punti di vendita di generi di largo e generale consumo, sono comunque ammesse per una Su (lorda) pari a quanto stabilito dalla regolamentazione delle attività commerciali.
- Nel rispetto delle distanze dai confini e dei fabbricati è comunque ammesso un aumento una tantum della volumetria esistente in ragione di un max di 100 mc e 200 mc per sdoppiamento nucleo familiare; può costituire ampliamento o sopralzo di abitazione unifamiliare qualora costituisca sdoppiamento del nucleo familiare.
Nel caso di demolizione degli edifici esistenti con qualunque destinazione il volume riedificato non potrà superare il valore minore tra quello preesistente e quello calcolato applicando l'IF di 1,00 mc/mq.
Nelle aree residenziali di completamento non è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati staccati dal corpo di fabbrica principale esistente.
Per le aree residenziali di completamento di cui alle schede 14 e 15 della Variante n. 01/2021, si richiamano le 'Modalità esecutive dell'intervento e indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 01/2021.

Art. 8 – AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

A) Destinazioni d'uso
Residenziali con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).
È ammessa inoltre la destinazione ad ufficio, magazzini e depositi, limitatamente a 250 mq; esercizi ed attività commerciali, limitatamente al piano terreno.
B) Indici di edificabilità
Interventi con permesso di costruire diretto:
If = 0,8 mc/mq
H = 10,50 ml e comunque non oltre i tre piani f.t. a condizione che il piano terra sia prevalentemente destinato ad usi non residenziali, ad esempio garage e locali accessori.
Rc = 30% Sf
Ds = 6,00 ml
Dc = 5,00 ml
Per qualunque altra precisazione valgono le norme del precedente Art. 7, le piantumazioni di pregio e le essenze arboree presenti sui lotti non possono essere abbattute tranne in caso di accertato pericolo (le piantumazioni di pregio devono essere dettagliatamente definite da apposito regolamento comunale).
Il volume derivato dalle aree residenziali di espansione può essere realizzato anche su aree pertinenziali, purché vincolato con atto d'impegno unilaterale trascritto e registrato.
In ciascun lotto oggetto d'intervento, non meno del 30% della Sf, dovrà essere costituito da terreno permeabile sistemato a verde.
Dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc.
Per le aree residenziali di espansione denominate 8, 23, 39 e 40, si richiamano le 'Modalità esecutive dell'intervento e indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 01/2021.
A far data dall'approvazione della Variante n. 01/2021 per le aree residenziali di espansione si applicano i criteri per la compensazione urbanistico-ambientale previsti all'Art. 29bis.
Per l'area residenziale di espansione denominata 39, inserita con Variante n. 01/2021, ai fini delle mitigazioni ambientali sono valide le seguenti disposizioni:

a) ai fini della visuale paesistico ambientale, dovranno essere realizzati gruppi di alberi a filare verso l'area agricola (confine est), nel rispetto delle statuizioni previste dal Codice Civile;
b) si applicano i criteri per la compensazione urbanistico-ambientale previsti all'Art. 29bis.

Art. 9 – AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTATE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO O PIANO DI RECUPERO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - PIANO DI RECUPERO

I P.E.C. - P.R. hanno valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata o pubblica.

Il progetto P.E.C. - P.R. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 ed è disciplinato dall'art. 43 stessa legge.

Deve contenere almeno i seguenti requisiti:

- fissare la distribuzione della volumetria degli edifici;
- indicare il tipo di tracciato e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria.

L'entità degli oneri è soggetta a revisione periodica in relazione al costo delle opere di urbanizzazione.

Il Comune può convenire, che in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse; può convenire inoltre in luogo degli oneri per urbanizzazione primaria e/o secondaria che il proprietario provveda alla loro esecuzione secondo modalità e tempi convenzionati, fatti salvi appositi spazi a parcheggio.

Lo schema di convenzione è redatto ai sensi dell'art. 45 L.R. 56/77.

Nelle aree assoggettate a P.E.C. sono ammesse destinazioni non residenziali purché compatibili, quali piccolo artigianato, terziario commerciale, direzionale, ricettive, ecc. in misura non superiore al 25% del volume complessivo previsto nei piani.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il PRGC, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione sono sottoposti a intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato), fermo restando il ricorso a tale modalità su richiesta dell'Organo comunale competente o dell'interessato, ove si verifichi che gli interventi comportino cessioni o procedure particolari connesse con le opere di urbanizzazione o devono garantire una compiuta realizzazione delle previsioni anche tramite esplicitazione planivolumetrica.

Nella formazione di ciascuna concessione convenzionata dovranno essere cedute, con le prescrizioni e le modalità di cui all'Art. 25.3 le aree destinate per attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico nella misura minima di 15 mq per abitante insediabile, o nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano in contiguità o confinanti con le medesime.

Per la convenzione dovrà essere stipulata ai sensi dell'Art. 25.4.

a) indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche relative ai PdR.

Su edifici esistenti in centro storico, nei casi accertati di instabilità statica, a seguito di perizia asseverata da parte del professionista incaricato, tramite PdR, è ammessa la demolizione e ricostruzione con parere vincolante della commissione di cui all'art. 24 e 91 BIS L.R. 56/77.

La ricostruzione dovrà ricalcare caratteri di fedeltà rispetto alle tipologie tipiche del centro storico.

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile è ammessa la costruzione di bassi fabbricati con H max = 3,00 ml da misurarsi rispetto al punto più alto della copertura anche a confine.
Appositi spazi a parcheggio, previsti dalla L. 122/89 devono essere reperiti nell'ambito della progettazione esecutiva; nel caso di impossibilità è ammessa la reperibilità di posti auto, su aree all'intorno del centro con un raggio di 200 ml.
Non meno del 30% della Sf dovrà essere attrezzata a verde.
Volume = esistente
H = 10 ml a condizione che il piano terra sia prevalentemente destinato ad usi non residenziali, ad esempio garage e locali accessori.
RC = esistente
DS = esistente
La volumetria assegnata ad ogni singolo Piano di recupero è da intendersi come volumetria utile e pertanto va riferita alla superficie utile abitabile.

b) indici di edificabilità relativi ai P.E.C. e ai P.C.C.
IT = 1,00 mc/mq
IF = 1,20 mc/mq
RC = 30%
DS = 6,00 ml
DC = 5,00 ml
DF = 10,00 ml
H max = 10,50 ml e comunque non oltre tre piani f.t.
L'estensione minima obbligatoria per la formazione dei P.E.C., nelle aree con tale previsione specifica indicata sulle tavole di piano, è consentita con dimensione superiore a mq 4.000.
I Piani Esecutivi già approvati, ed in fase di realizzazione mantengono la loro efficacia sino al periodo previsto dalla loro convenzione.
Non meno del 30% delle piantumazioni ad alto fusto dovrà essere mantenuta.
Nell'ambito dei piani esecutivi possono essere previste modifiche alla localizzazione degli standard, e la monetizzazione degli standard con esclusione delle aree a parcheggio e a verde.
Le aree a standard previste dalle tavole di Piano, in contiguità o confinanti con le aree assoggettate a pianificazione esecutiva, potranno essere considerate come standard degli stessi piani esecutivi senza influire sui meccanismi di monetizzazione e fatta salva la necessità di realizzare in ogni caso verde e parcheggi, se realizzate su aree di proprietà.
Sulle tavole di piano sono individuate con l'apposita retinatura.
Le aree assoggettate a piani esecutivi approvati ed in corso di cui viene fornito in allegato l'elenco delle deliberazioni.
1. PEC via Rossini – approvato con DCC n. 17 del 10/04/2000
2. PEC Sant'Onofrio – approvato con DCC n. 16 del 10/04/2000
3. PEC Portino – approvato con DCC n. 26 del 29/05/2000
Per le aree residenziali di espansione assoggettate a P.C.C. o P.E.C. denominate 25, C e D, si richiamano le 'Modalità esecutive dell'intervento e indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 01/2021.

Art. 10 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

A) Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), serre e magazzini per attrezzature necessarie alla manutenzione del verde.
Aree a verde privato e giardini.
B) Prescrizioni particolari.
R.c.= 10%
Il taglio d'alberi di alto fusto è subordinato a richiesta di permesso di costruire accompagnata da un rilievo planovolumetrico dello stato del lotto in scala non inferiore a 1:200, con l'individuazione delle piantumazioni e delle attrezzature esistenti.
Sono ammessi, purché gli interventi relativi non rechino danno alle piantumazioni e non riducano la superficie a verde esistente, il recupero nonché il sopralzo e/o l'ampliamento degli edifici esistenti per gli usi ammessi al precedente punto a), nella misura di mq 50 di Su (lorda) aggiuntiva per edificio esistente, per la costruzione di tettoie e ricoveri aperti e attrezzature di carattere sportivo.
Non sono ammessi nuovi edifici residenziali di qualunque tipo.
Indici di edificabilità:
Dc = 5 ml
Ds = 5 ml
Df = 10 ml
Altezza = 5 m

Art. 11 – AZIENDE AGRICOLE IN AREA URBANA

Le aziende agricole esistenti in area urbana sono normate per quanto riguarda indici prescrizioni e distanze come area residenziale di completamento di cui all'Art. 7, in caso di cambiamento di destinazione d'uso consentita.

Indici

-Ds= non inferiore a ml 5,00 per nuove costruzioni

-Dc= non inferiore a ml 5,00 per nuove costruzioni salvo costruzioni in aderenza con edifici già esistenti a confine o a seguito di convenzionamento

-Df= non inferiore a ml 10,00 tra le pareti finestrate di edifici adibiti ad abitazione o uffici e gli edifici antistanti. Non vi sono prescrizioni di confrontanze tra fabbricati adibiti ad attività agricole.

TITOLO III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, AGRICOLA DIREZIONALE E COMMERCIALE.

Art. 12 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI

a) Destinazione d'uso
Attività produttive artigianali con meno di 20 addetti:
laboratori, depositi, uffici, punti di vendita legati alla produzione di superficie max pari a quanto stabilito dalla regolamentazione delle attività commerciali (di cui alla D.C.R. n. 59 – 10831 del 24/03/2006) e residenze dei titolari singoli o consorziati che vi si insediano; attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.
b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche
Rc = 50% della superficie fondiaria
Ds = 5,00 ml
Df = 10,00 ml
H = per gli edifici a destinazione produttiva privi di interpiano e volumi tecnici sino ad un max di 10,50 ml ad esclusione di attrezzature tecnologiche indispensabili alla produzione.
Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77, minimo del 20% della superficie fondiaria, al servizio di impianti commerciali: minimo 100% riferito alla Slp.
Limitatamente alle aree che presentano un livello di saturazione prossimo al 50% del Rapporto di Copertura. È ammessa la possibilità di monetizzare i detti servizi ove il loro reperimento all'interno dei lotti di pertinenza si riveli impossibile.
Dovranno inoltre essere garantite le superfici relative ai parcheggi privati previste dalla L. 122/89 e s.m.i.
La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare gli 800 mc per ogni unità locale.
Per le attività produttive commerciali direzionali esistenti, a seguito di cessazione documentata dell'attività, è possibile riconvertire il volume esistente con destinazione diversa, coerente con le destinazioni in atto o previste negli abiti circostanti, tramite strumento urbanistico esecutivo con gli indici di cui all'Art. 9, e con gli standard definiti quantitativamente negli stessi termini delle aree residenziali pari a 5 mq ogni 100 mc.
È fatto obbligo di piantumazioni di essenze arboree di alto fusto, o autoctone, lungo il perimetro delle aree, con funzione altresì di mitigazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Art. 13 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ASSOGGETTATE A P.I.P.

a) Destinazione d'uso
Attività produttive e artigianali:
laboratori, depositi, uffici e punti vendita collegati con l'attività produttiva, residenza dei titolari e/o custode dell'attività artigianale; attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.
b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche nuove costruzioni sono consentite nel rispetto dei seguenti indici:
Rc = 50% della Su fondiaria.
H = ml 10,50 illimitata per volumi tecnici.
Dc = comunque non inferiore a ml 5,00; in caso di convenzionamento ammessa l'edificazione in aderenza o a distanza inferiore.
Ds = ml 5,00 per nuove costruzioni; negli interventi relativi a nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a:
- 1,00 mq ogni 15,00 mq di fabbricato produttivo dovranno essere adibiti a parcheggio esterno alla recinzione;
- 1,00 mq per ogni 10,00 mc di fabbricato ad uso residenziale;
- 1,00 mq per ogni 2,00 mq di superficie utile (lorda) di fabbricato ad uso commerciale e di ufficio. Si richiamano i disposti di cui alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.
Le Su (lorde) destinate a uffici e punti di vendita collegati all'attività artigianale sono ammesse nella misura massima del 25% della Su (lorda) complessiva dell'attività produttiva, e in ogni caso non potranno superare i 250 mq per ogni unità locale.
La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare gli 800 mc per ogni unità locale.
c) modalità di attuazione
Piano per Insediamenti Produttivi, o pianificazione esecutiva convenzionata obbligatoria, estesa all’intero ambito.
Le aree a parcheggio vanno sommate e sono corrispondenti ad ogni singola categoria d'intervento.
Sulle tavole di Piano con sigla S.E. è indicata un'area interessata da un P.P. vigente che mantiene la sua validità per tutto il periodo previsto dallo stesso Piano esecutivo, sono fatte salve e mantengono la loro validità, le convenzioni stipulate prima della scadenza del Piano Particolareggiato, per le aree che nella presente Variante hanno mantenuto la loro destinazione.
È fatto obbligo di piantumazioni di essenze arboree di alto fusto, o autoctone, lungo il perimetro delle aree, o mitigazione di impatto ambientale ai sensi dell’art. 27 della L.R. 56/77.

Art. 14 - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ AGRICOLE

1) Destinazioni d'uso

Pascolo, prato-pascolo, bosco coltivazione industriale del legno, seminativo, colture legnose specializzate, aziende agricole, allevamenti, attrezzature di cui al comma 4 dell'art. 25 L.R. n. 56/77, residenze rurali.

2) Indici e prescrizioni

a) gli indici di edificabilità sono normati ai sensi dei commi 12 e seguenti dell'art. 25 della L.R. 56 del 5.12.1977.

b) Non sono ammesse nuove localizzazioni di stalle e di allevamenti a meno di ml 100 dal limite delle aree di azzonamento residenziale dei P.R.G.C. e a meno di 30 ml dalla residenza del conduttore stesso.

Per gli impianti esistenti zootecnici in zona agricola a meno di 100 ml dal limite delle aree di azzonamento residenziale o a meno di 30 ml dalla residenza del conduttore stesso saranno permessi interventi unicamente di manutenzione ordinaria.

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

edifici ed attrezzature agricole, edifici ed attrezzature inerenti alla conservazione e manutenzione di boschi. Tali strutture dovranno essere inserite nel contesto agricolo e non dovranno avere caratteristiche tecniche di abitabilità.

È ammessa un'edificazione sparsa di piccole costruzioni rurali ed attrezzature per l'agricoltura fino ad un massimo di 30 mq di Su con H max di 3,00 ml.

Sono altresì consentite cabine elettriche, stazioni di sollevamento di deviazione delle acque e di controllo di regime delle acque, bacini o vasche inerenti alle colture ittiche.

Limitazioni in altezza non si applicano a strutture ed impianti tecnologici inerenti all'attività AGRICOLA.

L'esecuzione delle costruzioni sopra elencate non subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della L. n. 847/1964 salvo per quanto concerne l'acqua potabile, l'energia elettrica.

d) La costruzione di residenze è ammessa per il soddisfacimento delle esigenze del coltivatore del fondo. Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per la edificazione delle residenze rurali i soggetti indicati ai sensi dell’art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

e) Per le costruzioni residenziali esistenti, sparse nell'ambito di nuclei residenziali configurati è consentito un aumento del 20% di volume esistente fino ad un massimo di 40 mq; sono comunque consentiti 25 mq. Tali edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto edilizio circostante.

f) È consentito recintare i fondi posti a meno di 300 m dal limite edificabile del PRG e i fondi già edificati, con recinzioni in maglia metallica, di tipo aperto, con paletti ancorati nel terreno mediante plinto isolato di calcestruzzo. L’altezza massima consentita è di m 2,00. È consentito unicamente realizzare cordoli continui di recinzione interrati o fuori terra per un’altezza massima di 20 cm limitatamente all’area di pertinenza della residenza rurale.

Al di fuori del limite dei 300 m e nelle aree individuate nelle tavole di PRG come RETE ECOLOGICA è consentito unicamente recintare i fondi con recinzioni di altezza massima 1,70 m, realizzate con staccionate di tipo aperto distanziate dalla superficie del terreno di almeno 50 cm per consentire il passaggio della fauna, ancorate nel terreno senza l'ausilio di calcestruzzo.
È possibile recingere il fondo con siepi di essenze autoctone, nel rispetto delle distanze previste dal codice civile verso i fondi confinati.
g) Sono ammesse le aperture di nuove strade di tipo F al servizio di fondi se indispensabili per lo sviluppo agricolo degli stessi.
h) Nelle zone agricole è vietato:
- l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo e/o genere.
- l'apertura di nuove cave.
i) È consentito il mutamento di destinazione d'uso dei "Fabbricati a servizio dell'agricoltura" così come individuati dalla cartografia di P.R.G.C. nei seguenti casi e senza che tale variazione comporti variante allo strumento urbanistico:
1) nei casi di morte o di invalidità del conduttore dell'attività agricola;
2) nei casi di abbandono imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte del conduttore o da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno ai sensi dell'art. 25 Comma 7, della L.R. 5.12.1977 n. 56 e succ. modif.;
3) nei casi in cui il conduttore dell'attività agricola abbia ottenuto il permesso di costruire dell'indennità anticipata di cessione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. n. 15 del 22.2.1977.
Il mutamento di destinazione d'uso da rurale ad uso civile è soggetto alla richiesta di permesso di costruire onerosa, tranne nei casi in cui la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione avvenga da parte di aventi causa del conduttore agricolo nell'ipotesi al n. 1 e da parte del medesimo usufruente e di suoi familiari nelle ipotesi di cui ai n. 2 - 3.
l) È consentita l'installazione di manufatti di interesse artistico, culturale e sociale, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

3) Forme di intervento

a) Permesso di costruire edilizio per le nuove costruzioni subordinate all'atto di impegno di cui all'art. 25 Comma n. 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56, così come indicato dal D.P.R. 380/2001.
b) S.C.I.A. per gli interventi di straordinaria manutenzione.
4) Indici urbanistici RC = 10%
Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni sono:
a) mc 0,05/mq per terreni a colture orticole e floricole;
b) mc 0,03/mq per terreni a colture legnose specializzate;
c) mc 0,02/mq per terreni a colture seminative;
d) mc 0,01/mq per terreni a colture boschive in misura non superiore a 5 ettari per azienda, per terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi all'azienda agricola;

e) mc 0,001/mq per terreni a pascolo e prato, pascolo permanente di azienda silvo-pastorale.
In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
Gli indici generali sono:
RC = 40%
V = 1.500 mc max
H = 10 ml
L'atto di impegno ventennale al mantenimento dell'uso agricolo, obbligatorio per la residenza è da richiedersi anche per i fabbricati e strutture al servizio dell'attività agricola.
Con apposito simbolo è indicato in cartografia l'area del Tiro a volo.
In tutti gli interventi che comportano la realizzazione di manufatti edilizi dovrà essere garantito un indice di permeabilità minimo del 60% del lotto asservito.

TITOLO IV - NORMA PER GLI EDIFICI IN AREE AGRICOLE ADIBITI AD USI EXTRA AGRICOLI.

Art. 15 - EDIFICI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI RESIDENZIALI produttivi

a) Destinazioni d'uso
Residenziali, con annessi, servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).
Ammesse attrezzature ed infrastrutture quali depositi e ricoveri per attrezzi agricoli.
Sono escluse le attrezzature adibite a zootecnia se non di interesse familiare e/o le lavorazioni nocive o moleste.
b) Indici di edificabilità
È ammesso il recupero nonché il sopralzo e/o l'ampliamento degli edifici esistenti, come indicato al comma c2 dell’art. 85 della Legge 56/77, 50 mq max sono comunque garantiti.
Gli incrementi delle volumetrie esistenti pari ad un massimo di 50 mq sono esclusi per tutti gli edifici per i quali non possa essere concessa l'abitabilità.
È ammesso il recupero di volumi esistenti attualmente inutilizzati ed attrezzature di cui alla lettera a).
c) Modalità di attuazione
Singolo permesso di costruire, ovvero titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

TITOLO V - NORME PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE

Art. 16 - AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE

a) Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso nonché gli indici di edificabilità e le prescrizioni sono disciplinate ai sensi delle leggi e decreti vigenti in materia e sono riferiti alle aree di edilizia convenzionata di cui all'Art. 9 delle presenti norme.
b) Prescrizioni particolari.
Per gli edifici esistenti adibiti ad usi difformi da quelli previsti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi i soli interventi di ordinaria manutenzione.
Nelle schede tecniche allegate alla relazione, sono classificate e distinte le varie aree a servizi sociali, le aree di proprietà della Parrocchia sono aree private ad uso pubblico.
c) Indici e prescrizioni
Rc = 50%
H = 10,50 ml
Ds = 6,00 ml
Dc = 5,00 ml
Sull'area pubblica n. 15, attuale edificio opera pia Bonenti per assistenza agli anziani, è ammessa l'edificazione "una tantum" di 3.000 mc in ampliamento alla volumetria esistente per la realizzazione di nuove attrezzature, nel rispetto degli indici consentiti.
In caso di cessione gratuita delle aree a standard contigue ad aree di nuova edificazione è consentito il conteggio del volume derivante dall'area ceduta con identico indice di edificabilità, solo ed esclusivamente nel caso in cui ricadono all'interno di pianificazione esecutiva o di lotto singolo in caso di attuazione diretta.
Per l'area ad attrezzature pubbliche n. 7 è prevista la funzione esclusiva a verde pubblico piantumato a compensazione e mitigazione, come previsto all'Art. 29bis, del centro di conferimento rifiuti, con le precisazioni di cui alla lettera h) dell'Art. 24.

TITOLO VI - NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO.

Norme generali

1. Si intendono per vincoli le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia di parti del territorio per necessità di tutela, di salvaguardia dei valori storico - ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo, in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.
2. La presenza o l'assenza di vincoli su porzioni del territorio non dispensa i soggetti attuatori di interventi a adeguare opportunamente le condizioni del suolo, a tutelare e salvaguardare ambiti e/o edifici di interesse storico - ambientale, anche attraverso provvedimenti non prescritti e normati, svolgendo così opera di prevenzione, di tutela e salvaguardia del territorio.

Art. 17 - FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI

1. Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, individuata nelle tavole di piano nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e in relazione alla classificazione, è vietata ogni nuova edificazione al fine di garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o di integrare i sedimi stradali, nonché di costruire ulteriori allacciamenti.
2. La profondità di detta fascia, a partire dal confine stradale è da misurarsi in orizzontale con perpendicolare all'asse della strada, non può essere inferiore a:
   a) fuori dei centri abitati, nelle aree agricole:
      1) m 60,00 per le autostrade;
      2) m 30,00 per le strade statali;
      3) m 30,00 per le strade provinciali;
      4) m 20,00 per le strade comunali;
      5) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali.
3. Sono fatte salve fasce maggiori riportate nelle tavole di piano.
4. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
   a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela, compresi gli impianti di distribuzione di carburanti purché, per questi ultimi, sia formata apposita aiuola spartitraffico di almeno m 2,00 per separare l'area di servizio dalla strada e siano compatibili con le prescrizioni di carattere commerciale o delle specifiche leggi di settore;

b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.

5. Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli edifici rurali ed esclusivamente per la parte a destinazione residenziale sono ammessi, per sistemazioni igieniche o tecniche, aumenti del volume fino ad un massimo del 20% del volume preesistente; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto al bene da salvaguardare.
6. Il rilascio del permesso di costruire ovvero del titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, per quanto di sua competenza.
7. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

Art. 18 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Nella fascia di rispetto a protezione dell'impianto cimiteriale individuata nelle tavole di piano, è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia è delimitata con apposito perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale.
3. All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
   a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
   b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
   c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili, di parchi pubblici anche attrezzati;
   d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
   e) di chioschi relativi alle attività connesse con l'esercizio del culto praticato nell'impianto cimiteriale.
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volume né di superficie coperta.
5. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.
Qualora non sia verificata la sussistenza di esplicito provvedimento amministrativo rilasciato da parte dell’Autorità competente, la fascia di rispetto, ancorché diversamente rappresentata sulle tavole di Piano, è da intendersi di profondità pari a 150 m coerentemente al dettato di cui all’art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 19 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le aree soggette a vincolo idrogeologico individuate in cartografia di P.R.G. in scala 1:10.000 sono sottoposte alle norme dei D.L. 30.12.1923 n. 3267 e dell'art. 30 Legge 56/77 e legge 45/89.
Gli elaborati geologici riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale. A loro si rimanda per prescrizioni e specificazioni afferenti limitazioni e/o vincoli ricadenti sul territorio.
Gli elaborati geologici sono stati predisposti ai sensi dell'art. 18, comma 30, legge 19 maggio 1999 n. 183.
Le classi geologiche sono individuate al punto 9 della Relazione Geologico Tecnica dove sono precisate le declaratorie delle classi di appartenenza dei diversi settori del territorio comunale; anche il punto 10 della Relazione Geologico Tecnica “vincoli”, è da ritenersi a tutti gli effetti integrativo delle presenti norme urbanistiche.
Le classi di cui all’art. 9 sono la classe I, la classe II e la classe IIIa.
Le caratteristiche litotecniche dei terreni interessati dai nuovi insediamenti dovranno essere dettagliatamente individuate in fase esecutiva, prima della realizzazione degli interventi stessi.

Art. 20 - FASCE DI RISPETTO

Ai sensi del D.lgs. 152/06 e del D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R (L.R. 29.12.2000 n. 61) sono individuate in cartografia le fasce di rispetto dei pozzi di captazione idrica.
Per quanto riguarda i depuratori valgono le disposizioni di cui all'art. 2 lett. B, D, E della L. 10/5/76 n. 319.
Sono individuate cartograficamente le fasce di rispetto ferroviarie secondo quanto prescritto dall'art. 49 del DPR n. 753/80.
Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.
1. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nelle tavole di piano nel rispetto dell'articolo n. 29 della legge regionale 56/77 s.m.i. e della legge 431/85, è vietata ogni nuova edificazione.

2. La profondità di detta fascia, pari a ml 100, a partire dal limite della fascia direttamente asservita o dal limite demaniale, non può essere inferiore a 25 m, o 12,50 in caso di arginatura e nell'ambito del perimetro dell'abitato a seguito dell'ottenimento di specifica autorizzazione ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. La fascia di rispetto lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, rogge, fossi di importanza primaria è pari a m 10,00 dal piede esterno degli argini maestri; nell'ambito del perimetro del centro abitato, anche se non riportata nelle tavole di piano, la fascia è pari a m 5,00; nell'ambito di tale fascia è comunque consentita la realizzazione di bassi fabbricati, garage e volumi pertinenziali alle abitazioni.

4. Le sorgive e i fontanili, non destinate all'uso umano, vanno salvaguardati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) divieto di apertura di pozzi
   b) con misurazione dal ciglio superiore, la testa è protetta da una fascia di rispetto di m 20, l'asta è protetta da una fascia di rispetto di m 10 per una lunghezza minima di m 50; la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.

5. I corsi d'acqua, le sorgive e i fontanili, esistenti nel territorio o comunque che lo attraversano, devono essere tenuti in esercizio in perfetto ordine idrico dai proprietari degli stessi; in modo particolare per i corsi che svolgono funzioni scolmatrici nei regimi di piena, occorre prevedere opere che ne garantiscano la funzionalità; tali opere potranno essere realizzate anche dalla Amministrazione comunale, a spese della proprietà, in caso di inadempienza della stessa.

6. All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione di opere pubbliche di uso pubblico.

7. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse e tutte le altre prescrizioni e vincoli.

8. Il rilascio del permesso di costruire ovvero del titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli eventuali interventi è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
9. La possibilità di eseguire nuovi interventi di carattere urbanistico e/o edilizio in tali fasce è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologico - tecniche atte a verificare la compatibilità delle opere con lo stato dei luoghi al fine di poter, eventualmente, ridurre l'estensione delle stesse con specifica variante del PRG.
10. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici.
1. Nella fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici pubblici è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, anche se non individuata nelle tavole di piano e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:

a) Acquedotti (pozzi di captazione): con riferimento alla definizione delle zone di tutela assoluta e di rispetto a norma del D.P.G.R. 11.12.2006 n. 15/R (L.R. 29.12.2000 n. 61).
b) Metanodotti - oleodotti: m 7,50 dall'asse delle tubazioni; m 20,00 da centraline di riduzione pressione.
c) Linee elettriche aeree esterne: dall'asse di ogni conduttore della linea, o dalle cabine o sottostazioni, e per le seguenti classi di tensione nominale presenti: m 10,00 fino a 132 kV, m 18,00 da 133 fino a 220 kV, m 28,00 da 221 fino a 380 kV.

All'Ente proprietario dovrà essere richiesto nullaosta da allegare all'istanza da presentare prima del rilascio di permesso di costruire, ovvero del titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
Le tavole di piano riportano i tracciati degli elettrodotti esistenti e limitate parti degli stessi in variazione; la fascia di rispetto anche se non riportata negli elaborati di piano deve essere verificata in loco in accordo con l'Ente.
3. All'interno delle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.

TITOLO VII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 21 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle parti di territorio comunale ove si sovrappongono più fasce di rispetto è da considerarsi valida la forma più restrittiva.
Gli indici e le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti norme, laddove contrastano con il Regolamento Edilizio vigente, ne costituiscono variante a tutti gli effetti.
La cartografia probante per i vincoli e le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. è sempre quella della scala metrica minore.
Nella cartografia di piano sono indicate le linee di elettrodotti le cui fasce di rispetto sono state normate con apposito decreto (DCPM 23-04-92).
L'"area di valore ambientale" è individuata con apposita simbologia.
L'intervento di nuovo impianto nelle aree situate lungo via Borghetto è subordinato a permesso di costruire convenzionato al fine di completare l'asse viario.
L'edificio situato in via Verdi che può recuperare l'intera volumetria esistente anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, a completamento dei lavori rientra nella classificazione normativa di cui all'Art. 7.
Nell'abito delle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti, è consentita la realizzazione di attrezzature sportive private.
I balconi esistenti sulle vie trafficate che costituiscono, a giudizio del sindaco, sentita la commissione edilizia, ingombro alla viabilità, devono essere arretrati a filo di marciapiede, mentre quelli che presentano elementi di pericolosità per problemi strutturali, possono essere ricostruiti.

Art. 22 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE E DOCUMENTARIO. – IL SISTEMA DEL VERDE PROVINCIALE – RETE ECOLOGICA – AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO - BIOTOPI

a) Destinazione d'uso
Attrezzature ricreative e del tempo libero
b) Indici e prescrizioni
Sono ammesse nuove localizzazioni di attrezzature private e sportive a gioco, di nuova costruzione e/o ampliamento.
È ammessa la costruzione di tettoie, ricoveri aperti, spogliatoi, docce, altri volumi tecnici connessi alle esigenze delle attività turistico-sportive.
Sono ammesse unicamente le recinzioni aperte come descritte dagli articoli delle presenti norme di H max = 2,00 m senza cordoli in muratura.
Sono individuate in cartografia le aree di cui agli art. 2.4, aree di rilevante valore naturalistico – biotopi e art. 2.8 rete ecologica del Piano Territoriale Provinciale.
La rete ecologica individuata sulle rogge Busca e Biraga, ha una profondità di 30 ml, con esclusione delle aree edificabili e dell'ambito delimitato dal perimetro del centro abitato.
Per le aree vincolate ai sensi della direttiva habitat è prescritta la procedura di valutazione d'incidenza.

Art. 23 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Sono le aree che a seguito di ritrovamento di resti e reperti di interesse archeologici e/o storici sono dichiarate vincolate dalle presenti norme ai sensi della L. 1/6/39 n. 1089 e ai sensi dell'11 comma art. 24 L.R. 56/77.
Qualsiasi mutamento lo stato dei luoghi, compresi i movimenti di terra per la rotazione della coltivazione agricola deve essere autorizzato dalla Soprintendenza.
Le aree di vincolo sono individuate sulle tavole di piano.

Art. 24 – OPERE DI URBANIZZAZIONE - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI – CENTRO CONFERIMENTO RIFIUTI - FITODEPURAZIONE

Possono essere collocate sull'intero territorio comunale ed in conformità alle disposizioni specifiche di legge centrali e cabine elettriche e telefoniche, depositi e stazioni per autobus, impianti e manufatti per l'erogazione dell'acqua.
Sono ammessi gli impianti di distributore di carburante.
Per le strutture in elevazione si devono osservare i seguenti indici:
UF = 0,7 mq/mq
DC e DS = 3 m

Per l'ex area adibita a piattaforma ecologica in via di dismissione e bonifica sono prescritte le seguenti azioni:

1) ai fini di prevenire eventuali mitigazioni nel suolo e/o in falda di contaminanti è indispensabile provvedere fin da subito alla messa in sicurezza del sito;
2) ai fini del rimboschimento sia predisposto un progetto redatto da un agronomo quale professionista qualificato alla scelta delle specie (con particolari precauzioni sul potenziale allergenico) e al loro sesto d'impianto.

L'area del centro di conferimento rifiuti (da intendersi come isola ecologica), meglio identificata con la sigla <CCR> in adiacenza al primo tratto della Tangenziale, è così normata:

a) ogni nuova edificazione sull'area è consentita esclusivamente all'esterno della fascia di tutela delle acque, di cui all'art.29 della L.R. 56/77, così come riportata sull'elaborato geologico Tavola ATG02 del vigente PRG; per tale area si richiamano le 'Modalità esecutive dell'intervento e indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo' previste nella RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA facente parte della Variante n. 01/2021;
b) è destinata allo stoccaggio momentaneo dei rifiuti solidi urbani ingombranti e per la raccolta differenziata e per le attività di servizio connesse;
c) per essa è prescritta la realizzazione di una recinzione cieca o parzialmente cieca, in ragione del 30%, con altezza non superiore a m 3,00;
d) sono ammessi sull'area piccoli fabbricati e tettoie di altezza non superiore a m 3,50, o altezza libera solo se motivata dal tipo d'uso del fabbricato, funzionali alle attività in atto;
e) il rapporto di copertura è pari ad un valore non superiore al 20%;
f) DC = 5 m e DS = 10 m;
g) in prossimità dei confini è prescritta la formazione di opere di compensazione e mitigazione ambientale, costituite da un filtro alberato, come previsto all'Art. 29bis;
h) ai fini della realizzazione della fascia boscata mitigativa del nuovo centro di conferimento rifiuti, prevista nell'area ad attrezzature pubbliche n. 7 destinata verde pubblico, sia predisposto un progetto redatto da un agronomo quale professionista qualificato alla scelta delle specie (con particolari precauzioni su il potenziale allergenico) e al loro sesto d'impianto;

i) ai fini di valutare eventuali concentrazioni e portate di odori sia condotto uno studio di impatto olfattivo mediante simulazione modellistica meteo dispersiva con riferimento alla DGR 9 gennaio 2017, n. 13-4554 e s.m.i.

L'impianto di fitodepurazione è regolamentato ai sensi dell'art. 30 punto B del PAI.

TITOLO VIII

Art. 25 - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

1-Modalità di attuazione del piano

1. Il piano si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, disciplinati nel tempo e nello spazio e coordinati con gli interventi strutturali ed infrastrutturali.
2. Il piano, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi o di concessioni convenzionate; nei casi in cui gli elaborati di piano non specificano il tipo di strumento esecutivo questo potrà essere definito dal Comune in sede di attuazione.
3. In tutti gli altri casi il piano si attua mediante interventi privati di tipo diretto con la possibilità data al Comune di decidere, in ogni momento, la formazione di uno strumento esecutivo in ogni parte del territorio comunale, o approvarne la formazione di libera iniziativa nel rispetto del dettato di cui all'art. 17 8° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

2-Strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi di riferimento per l'attuazione del piano sono i seguenti:
   a) Piano Particolareggiato con i contenuti, gli elaborati, le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
   b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge del 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, legge 28.1.1977 n. 10 art. 2, legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 41;
   c) Piano di Recupero di cui alla legge del 5.8.1978 n. 457 agli artt. 27, 28, 30 e con le specificazioni di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
   d) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
   e) Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
   f) Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi formato ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 27;
   g) Piano Tecnico di Opere Pubbliche di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 47.
2. Nei casi previsti agli articoli sopra citati, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione con i contenuti di cui all'articolo 45 della legge regionale 56/77 s.m.i.

3. La predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo sarà comunque obbligatoria nei seguenti casi:

a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e, conseguentemente, si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;

b) qualora la viabilità esistente, di accesso alle aree su cui si intende edificare, non possegga i requisiti necessari per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in tal caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi alle aree la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;

c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi anche a queste ultime;

d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale o produttivo;

e) per gli interventi nelle aree del nucleo antico in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale.

4. Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRG, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste avanzate all'Amministrazione riservandosi tuttavia questa la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta e precisamente:

a) per motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;

b) ai fini di un'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

5. Con gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere promosse organiche soluzioni planovolumetriche comportanti distanze inferiori tra gli edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e strade, e altezze maggiori degli edifici rispetto ai valori massimi previsti per ogni area nel rispetto delle norme e dei parametri del PRGC vigente.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere specifiche prescrizioni relative ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.

3-Standard degli strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e, negli specifici casi, le concessioni convenzionate, debbono prevedere la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista per ogni area normativa di cui al TITOLO II, o nelle quantità minime già localizzate dal piano, o previste su aree limitrofe o confinanti.

2. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e delle concessioni convenzionate è possibile modificare la localizzazione delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso

pubblico al servizio degli insediamenti (residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi) già effettuata dal piano, a condizione che non sia diminuita la superficie complessiva delle stesse e che sia garantita un'adeguata urbanizzazione secondaria degli ambiti da essi interessati.
3. Nel caso in cui il piano evidenzi l'assetto viario e la localizzazione delle aree da destinare ad attrezzature secondarie pubbliche o di uso pubblico, anche se marginali alle aree oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sia garantito in modo organico il rispetto della dotazione minima di spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli e del verde; se la quantità di tali aree, secondo motivate valutazioni dell'Amministrazione comunale, non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, è ammessa la monetizzazione delle aree predette.

4-Convenzioni e atti d'obbligo
1. Nei casi previsti dalle leggi vigenti, in caso di particolare complessità dell'intervento ove si richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, nei casi contemplati dalle presenti norme, l'intervento dovrà essere sottoposto a stipula di convenzione, o di atto d'obbligo unilaterale del concessionario, che disciplini modalità, caratteri e tempi della realizzazione e che attui, ove del caso, la cessione o la sottoposizione ad uso pubblico di aree o la loro monetizzazione, anche al fine di garantire la quantità minima di spazi pubblici occorrente in relazione all'intervento assentito.
2. Le convenzioni tra il Comune ed il concessionario e/o il proprietario, di cui all'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e gli atti di obbligo unilaterali del concessionario e/o proprietario sostitutivi della convenzione, devono uniformarsi agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
   a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
   b) l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
   c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
   d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
   e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
   f) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento;
   g) le modalità di cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Nel caso di nuova localizzazione di insediamenti da trasferire e quando il nuovo uso delle aree e delle costruzioni dismesse sono conformi alle previsioni di piano, le operazioni suddette sono oggetto di apposito piano esecutivo o alternativamente a permesso di

costruire accompagnati dalla convenzione, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:

a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;

b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;

c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri Enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;

d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.

5-Varianti al piano e deroghe

1. Variazioni al piano sono acconsentibili, previa procedura di variante, nel rispetto delle disposizioni e delle procedure di cui all'articolo 17 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le varianti al piano, ai sensi della legge 3.1.1978 n. 1, seguono gli adempimenti procedurali e relativi atti di approvazione della variante medesima, di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.7.1989 n. 16/URE.
3. Sono consentite deroghe al PRG limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto dei contenuti dell'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n. 1150 e delle modifiche apportate dalla legge 21.12.1955 n. 1357; le procedure dovranno essere quelle contenute dalla Circolare del P.G.R. in data 30.12.1991 n. 21/URE.

Art. 26 – VIABILITÀ DI PROGETTO

Tutta la viabilità comunale di progetto illustrata in cartografia è da ritenersi vincolante; limitate variazioni ai tracciati in sede esecutiva non costituiscono variante al P.R.G.C. se interne alle fasce di rispetto stradali.
Le carreggiate della nuova viabilità, urbana ed extraurbana o interna alle aree per i nuovi impianti, siano essi residenziali, a servizi pubblici, turistico – ricettivi, produttivi o commerciali, devono essere adeguate alle caratteristiche dimensionali definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

Art. 27 - PARCHEGGI PRIVATI, AUTORIMESSE

In ogni intervento di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi per parcheggi privati che vanno ad aggiungersi alla dotazione di standards prevista dal P.R.G. nelle seguenti quantità:
per edifici o parti di edifici residenziali: 20% della Su;
per edifici o parti di edifici a destinazione ricettiva alberghiera: 20% della Su;
per edifici o parti di edifici a uffici: 25% della Su;
per edifici o parti di edifici produttivi: 15% della Su;
Per Su si intende quella relativa a nuova edificazione.
Non è ammessa in nessun caso la previsione di accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche. Tali accessi devono pertanto prospettare distacco su spazi interni. Osservare un distacco dalle strade pubbliche di almeno 4,50 m.
La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa solo al servizio di unità alloggi che ne siano sprovvisti, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
a) fuori terra, per un'altezza all'estradosso delle costruzioni non superiore a m 3,00, in misura non superiore a mq 30, in ogni unità alloggio dell'edificio principale, con esclusione dal computo del volume e fino ad un massimo complessivo di mq 60 contigui per edifici plurifamiliari.
L'esecuzione di volumetrie superiori a quelle indicate dal punto precedente verrà considerata sia in quanto agli indici che alle distanze.
b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq 30 unità alloggio dell'edificio principale.
L'estradosso del solaio di coperture non potrà essere a quota superiore a cm 80 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm 50, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore al 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

I garages di cui al punto a) precedente nelle aree asservite a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, possono essere edificati a confine o a distanza inferiore a quella ordinaria e vanno conteggiati nel rapporto di copertura complessivo.
Nelle aree asservite a destinazione residenziale produttive e terziaria, è ammessa l'edificazione di bassi fabbricati di altezza non superiore a m 3,00 misurati all'estradosso, a confine o a distanza inferiore a quella ordinaria, esclusivamente per le destinazioni di servizio (portici, tettoie, ricovero attrezzi e materiali, legnaia, ecc.).
Per quanto riguarda i bassi fabbricati, non sono ammessi in misura superiore a mq 15 in ogni unità alloggio dell'edificio principale, sino ad un massimo complessivo di mq 30 contigui per edifici plurifamiliari.
I bassi fabbricati vanno conteggiati nel rapporto di copertura complessivo.
Valgono le disposizioni della Legge 122/89.
Nei nuclei urbani originari sono ammessi a confine e con autorizzazioni i bassi fabbricati ed i garage con i limiti quantitativi delle zone di completamento, purché tali manufatti, di pertinenza dell'edificio residenziale esistente siano realizzati con materiali in muratura, in legno e in laterizio conformi con la tipologia del luogo.

Art. 28 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Le recinzioni sono effettuabili, tramite permesso di costruire ovvero del titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., su tutto il territorio comunale; nelle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici, è indispensabile ottenere il parere dalle autorità competenti.
Nelle fasce di rispetto stradale, in territorio agricolo, le recinzioni che dovranno distare dal ciglio delle strade m 3,00, saranno o del tipo rurale in legno a staccionata oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica;
l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di m 0,20 esclusivamente per la parte prospiciente alle strade esistenti;
tali recinzioni possono solo riguardare le pertinenze di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o terreno da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi (pascoli, aree per impianti zootecnici o per allevamenti e simili); è ammessa la ripetizione di tipi di recinzione preesistenti nel caso che queste ultime abbiano caratteristiche estetiche tradizionali.
Nelle zone residenziali in fregio alle vie e agli spazi pubblici, le recinzioni debbono essere del tipo aperto, di H. max m 2,50 su zoccolo di altezza max di cm 70; allo stesso modo deve essere realizzato il risvolto per una profondità pari almeno a quella stabilita per l'arretramento del fabbricato; nella parte residua potranno essere realizzate con altezza inferiore a m 2,50.
Il Comune per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio.
Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme:

- Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto ~~è~~ contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a questo, quando ne costituisca un tratto minoritario.
- Nell'ambito dei nuclei urbani originari sono ammesse recinzioni completamente aperte di H inferiore a ml 2,50 con zoccolo di H. pari a cm 20; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro.
- In relazione alla situazione delle recinzioni esistenti e degli allineamenti esistenti, può essere autorizzata su parere conforme della Commissione Edilizia una riduzione delle distanze previste dalle norme di P.R.G.C. per le aree non ancora edificate.

Nel caso di formazione di nuova viabilità o nuove recinzioni a confine con strade pubbliche il nulla-osta ad edificare è rilasciato previo sopralluogo sul posto effettuato dal tecnico comunale.
Non sono ammesse costruzioni di recinzione e muri di contenimento nelle aree assoggettate ai piani esecutivi o a piani particolareggiati, se non previste espressamente negli stessi, e in conformità alle norme sopra descritte.
In caso di edificazione di accessi carrai, la distanza dalle pubbliche vie, all'interno del centro abitato, è stabilita in ml 4, misurata dal ciglio stradale, oltre ad ogni altra disposizione fissata dalle Leggi 20.04.1992 n. 285 e 122/89, è possibile la realizzazione di accesso carraio a filo strada solo se il cancello è dotato di automatizzazione, quest’ultima norma vale per le zone di ristrutturazione e le aree residenziali di completamento.

Art. 29 – DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano a cure e spese della proprietà.
Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di copertura, di aggetti, di porticati, di infissi, di canali di gronda e pluviali, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 29bis – NORME PER LA COMPENSAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE

Per le misure di compensazione ambientale, di cui alla L.R. 56/77 s.m.i. art. 12, della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016 in materia di VAS, della D.G.R. n. 4-3018 del 26.03.2021 in materia di specifiche modalità di compensazione, si prevede un contributo di compensazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) il numero minimo di alberi necessari per la compensazione ambientale è determinato dal rapporto tra la superficie fondiaria Sf interessata dagli interventi e il parametro di 60 mq/albero;
b) in relazione al contesto urbanistico ambientale, dovrà essere stabilita la quota parte da monetizzare per la realizzazione su altre aree pubbliche di piantumazione e verde e quella da realizzare in loco che dovrà essere non inferiore al 30%;
c) la quota parte da realizzare in loco, congiuntamente agli interventi edilizi, è finalizzata alla realizzazione di piantumazione e verde, prevalentemente a schermatura con le aree agricole, da concordare con l'Ufficio Tecnico;
d) il contributo di compensazione sarà determinato dall'Organo competente con la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione definendo l'incidenza/albero, la modalità di versamento, la finalità e/o destinazione.

Art. 30 – NORME TRANSITORIE

1. Nelle more di approvazione del PRG si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
a) le aree soggette a piani esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente PRG, sono regolate dalle prescrizioni dei piani esecutivi stessi fino alla loro scadenza; successivamente dette aree saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano;
b) rimangono valide le autorizzazioni e le concessioni edilizie semplici e/o convenzionate rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, fino alla loro scadenza prevista dalle leggi vigenti in materia, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati; decadono invece quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di anni 3 dalla data di inizio o altro termine espressamente previsto nel prescritto permesso di costruire; successivamente le aree interessate saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano.

2-Richiamo a disposizioni di legge
1. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme, o in altri elaborati del piano, dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse.

I N D I C E

Pag. 1 Art. 1 - FINALITÀ DEL P.R.G.C.
Pag. 2 Art. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. – AREE E ZONE INDIVIDUATE NEL P.R.G.C. – ELENCO ELABORATI
Pag. 3 Art. 3 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI
Pag. 5 Art. 4 - CENTRO STORICO – NUCLEO URBANO ORIGINARIO - EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE
Pag. 6 Art. 5 - EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON VINCOLI DI FACCIATA O TIPOLOGICO (ART. 24 e 91 BIS L.R. 56/77)
Pag. 7 Art. 6 - AREA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – CENTRO STORICO
Pag. 9 Art. 7 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
Pag. 11 Art. 8 - AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
Pag. 12 Art. 9 - AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTATE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO O PIANO DI RECUPERO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Pag. 14 Art. 10 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO
Pag. 15 Art. 11 - AZIENDE AGRICOLE IN AREA URBANA
Pag. 16 Art. 12 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI
Pag. 17 Art. 13 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ASSOGGETTATE A P.I.P.
Pag. 18 Art. 14 - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ AGRICOLE
Pag. 21 Art. 15 - EDIFICI ABITATIVI AD USI EXTRA-AGRICOLI RESIDENZIALI
Pag. 22 Art. 16 - AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE
Pag. 23 Art. 17 - FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI
Pag. 25 Art. 18 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE
Pag. 26 Art. 19 - VINCOLO IDROGEOLOGICO
Pag. 27 Art. 20 - FASCE DI RISPETTO
Pag. 29 Art. 21 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Pag. 30 Art. 22 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE E DOCUMENTARIO – IL SISTEMA DEL VERDE PROVINCIALE – RETE ECOLOGICA – AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO - BIOTOPI
Pag. 31 Art. 23 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
Pag. 32 Art. 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – AREE PER IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI – CENTRO CONFERIMENTO RIFIUTI – FITODEPURAZIONE
Pag. 34 Art. 25 - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI
Pag. 38 Art. 26 - VIABILITÀ DI PROGETTO
Pag. 39 Art. 27 - PARCHEGGI PRIVATI, AUTORIMESSE
Pag. 41 Art. 28 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO
Pag. 43 Art. 29 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO
Pag. 44 Art. 29bis – NORME PER LA COMPENSAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE
Pag. 45 Art. 30 - NORME TRANSITORIE

Le norme del presente fascicolo sono coordinate con tutte le modifiche e/o variazioni intervenute dalla data di approvazione del PRGC fino a quelle introdotte dalla Variante n. 01/2021 (parziale) compresa.