

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA



COMUNE DI TORNACO

Via Marconi n° 2 - 28070 Tornaco (NO)

Tel: 0321-846118 Fax: 0321-846337

Codice Fiscale: 03001410036 - Partita IVA: 00417280036

e-mail: tornaco@ruparpiemonte.it

P.E.C. tornaco@cert.ruparpiemonte.it

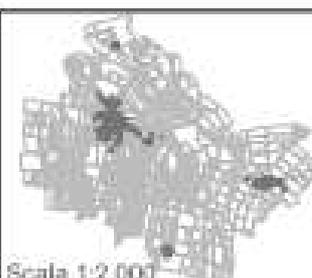
Web: <http://www.comune.tornaco.no.it>

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

L.R. N° 56/77 e s.m.i.

PROPOSTA TECNICA del PROGETTO PRELIMINARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Elaborato:

B

Data di elaborazione:
Novembre 2011

Aggiornamento:
Dicembre 2013

Scala 1:2.000

ADOZIONE

D.C.C. n° del /

PUBBLICAZIONE

DM N°

IL PROGETTISTA - TECNICO INCARICATO

Dott. Arch. Ezio BOGOGNA
via S. Gaudenzio 17 - Novara
tel-fax: 0321.612235
e-mail: bogognaezio@bogognaezio.it
Ordine Architetti Novara e VCO: n° 183

COLLABORATRICE
Dott.ssa Elisabetta MORANDI
Ordine Architetti Vercelli: n° 573

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

.....

.....

.....

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

Ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28.01.1977 n. 10 e della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi su tutto il territorio del Comune di Tornaco, sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del P.R.G. dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al P.R.G.C., in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali o regionali contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei Piani Regolatori Generali.

Sono elementi costitutivi del P.R.G.C. gli elaborati e le tavole di seguito elencati:

- Relazione;
- Tav. 0 - Inquadramento territoriale 1:25.000;
- Tav. 1 - Uso del suolo agricolo 1: 5.000;
- Tav. 2 - Stato di fatto delle urbanizzazioni 1:1.500;
- Tav. 3 - Stato di fatto degli insediamenti esistenti 1:1.500;
- Tav. 4 - Azzonamento 1:5.000;
- Tav. 5 - Azzonamento 1:1.500;
- Tav. 5b - Azzonamento 1:1.500: sviluppo area industriale in regione Molino Ferrandi;
- Tav. 6 - Centro Storico - sviluppo alla scala catastale 1:750;
- Tav. 7 - Viabilità e servizi in progetto 1:1.500;
- Tav. 7b - Planimetria guida della viabilità 1:5.000;
- Norme tecniche di Attuazione;
- Relazione geologica;
- Inquadramento geologico 1:25.000;
- Carta idrogeologica 1:5.000;
- Carta delle classi di edificabilità 1:5.000.

ART. 2 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.C., partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata all'acquisizione dei titoli abilitativi vigenti.

ART. 3 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano limitatamente ai casi di opere di interesse pubblico in zone soggette a pericolosità geologica, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 4 - NORME GENERALI

Il territorio del Comune di Tornaco, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, è classificato in aree d'intervento in funzione degli obiettivi di Piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai tipi ed ai modi d'intervento specifico.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione delle distanze preesistenti e, preferibilmente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

CAPO II: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE ATTIVITA' COSTRUTTIVE.

ART. 5 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Per le definizioni, i criteri di identificazione, le modalità di misurazione relative ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici ritenuti indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni e le loro relazioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, si rimanda al Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCC n. 157 del 20/09/2003, pubbl. sul BUR, suppl. al n. 04 del 29/01/2004.

ART. 6 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per le definizioni degli interventi edilizi si rimanda al pertinente Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCC n. 157 del 20/09/2003, pubbl. sul BUR, suppl. al n. 04 del 29/01/2004.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART.7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Strumento Urbanistico Esecutivo;
- b) Intervento Edilizio Diretto.

ART.8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dalla L.R. n.56/77 e s.m.i., art. 32:

- a) i piani particolareggiati di agli articoli 38-39-40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economa e popolare di cui all'art. 41 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- d) i piani di recupero di cui agli articoli 41 bis e 43 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- e) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa di cui agli articoli 43-44-45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- f) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n.56/77 e s.m.i..

Per i piani esecutivi convenzionati si richiamano l'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in ordine ai contenuti delle convenzioni e l'art. 46 in ordine ai comparti d'intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Ogni variazione introdotta dalla legislazione nazionale e regionale riguardante le caratteristiche e la natura degli strumenti urbanistici esecutivi, gli elaborati, le procedure e le modalità di gestione, si intende automaticamente recepita dalle presenti N.T.A.

ART.9 - INTERVENTO DIRETTO

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione od autorizzazione. In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

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

Sono interventi diretti quelli subordinati ai seguenti titoli abilitativi:

- Manutenzione Ordinaria – Edilizia Libera
- Manutenzione Straordinaria
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Permesso di Costruire
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Ogni intervento comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza.

CAPO II – MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

ART.10 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

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

ART.11 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Stralciato

ART.12 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Stralciato

ART.13 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

I Piani di Recupero sono regolati dall'art. 27 e 28 della legge 5/8/78 n. 457 e dagli articoli 41 bis e 43 della L.R. n.56/77 e s.m.i.; sono delimitati all'interno delle zone di recupero individuate dal P.R.G.C.; alla loro formazione ed approvazione sono subordinati gli interventi diretti con concessione ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. I Piani di Recupero d'iniziativa privata possono essere presentati dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

ART.14 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA

La formazione ed il contenuto, le procedure di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa sono normati rispettivamente dagli articoli 43-44-45 della L.R. n.56/77. e s.m.i.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. n.56/77 e s.m.i..

Il contenuto della convenzione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i..

ART.15 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE

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

ART. 16 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Rapporto con la normativa di Piano e standards

Con i piani urbanistici esecutivi possono essere promosse e realizzate organiche soluzioni planivolumetriche comportanti, tra gli edifici previsti, distanze inferiori a quelle minime.

L'indice volumetrico di riferimento deve intendersi come indice territoriale.

I piani urbanistici esecutivi devono localizzare le aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria indicate specificamente dal Piano.

Per gli interventi a destinazione residenziale in assenza di tale indicazione, avendo il P.R.G.C. già garantito in modo organico il rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e sm.i., i singoli piani esecutivi non sono obbligati a prevedere aree per servizi da cedere od assoggettare all'uso pubblico, con la sola eccezione delle aree da destinare a parcheggio pubblico o privato di uso pubblico (2,5 mq/ab.) e delle aree verdi (12,50 mq/ab).

CAPO III: INTERVENTO DIRETTO

ART. 17 - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla convenzione di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 per i Piani di Edilizia Economica e Popolare ed alla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per i Piani Esecutivi Convenzionati.

Presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire sono:

- 1) l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva approvazione di esso, salvo le eccezioni ammesse;
- 2) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

Il Permesso di Costruire è attribuito dal Responsabile del Servizio, al proprietario, superficiario, usuario dell'immobile od aventi titolo con le modalità, le procedure e gli effetti di cui Al D.P.R. 380/2001.

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

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

La convenzione o atto d'obbligo è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio della concessione.

Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni, gli atti e le sanzioni relative alle inosservanze di legge e delle presenti Norme, si attuano i disposti di cui al titolo VII della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e al D.P.R. 380/2001. Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le norme contenute agli articoli 49 e 50 della L.R. n. 56/77 e s.m.i e dal D.P.R. 380/2001.

ART. 18 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Per gli interventi di nuovo impianto gli indici d'utilizzazione fondiaria (U.f.) e le densità fondiarie (D.f.) indicati per ciascuna area del P.R.G.C. devono essere utilizzabili possibilmente al massimo della potenzialità edificatoria quando l'intervento diretto è subordinato a strumento urbanistico esecutivo.

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o d'uso, nonché fra aree non contermini.

ART.19 - CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI

Le convenzioni da stipulare in sede di rilascio della concessione devono adeguarsi alla "convenzione tipo" predisposta dalla Regione e contenere gli elementi di cui all'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ART.20 - SISTEMAZIONE E SVILUPPO DEL VERDE

In tutto il territorio Comunale è vietato l'abbattimento e/o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale od urbanistico, fatta salva la pubblica incolumità.

Alle domande di Permesso di Costruire di nuove costruzioni dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna dell'area di pertinenza con l'indicazione delle zoneverdi e delle pavimentazioni.

Con le nuove costruzioni, nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali, il 30% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere mantenuta a verde o, comunque, con superficie permeabile.

ART.21 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, così come i lotti liberi nelle aree a prevalente destinazione residenziale, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il responsabile del servizio, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

ART.22 - RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio Comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici d'intervento e delle aree boscate, con le prescrizioni di cui alle presenti Norme.

Nelle aree agricole le recinzioni s'intendono complementari agli edifici esistenti od in progetto quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici. Un lotto in area agricola adiacente ad un lotto edificato può essere considerato area di pertinenza dell'edificio esistente nei limiti di una superficie pari a quella del lotto edificato, indicato dal Piano come area residenziale esistente.

Gli arretramenti dal ciglio di strade pubbliche o d'uso pubblico sono così determinati:

- Internamente alla perimetrazione del centro abitato: m 1.5 in caso di nuovo tracciato (considerando all'interno del tracciato anche l'eventuale pista ciclabile in previsione); in allineamento alle recinzioni esistenti in caso di tracciato stradale già realizzato.

Esternamente alla perimetrazione del centro abitato l'arretramento delle recinzioni è soggetto alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali. L'arretramento dell'accesso carraio, in particolare ove questo non sia possibile, può essere sostituito dall'automazione del relativo cancello.

Le aree di arretramento dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede (secondo le prescrizioni dettate in sede di concessione edilizia) a cura del frontista, il cui impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, è ammesso, ove non sia previsto l'ampliamento o la rettifica della sede stradale cartograficamente indicati, l'allineamento della nuova recinzione a quelle preesistenti.

Nelle aree ambientali e documentarie sono ammessi gli allineamenti esistenti; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione o completamento di muri di cinta d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale.

Nelle aree residenziali esistenti o di nuovo impianto non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco né recinzioni con altezza superiore a ml. 1,80; potranno essere realizzate con cordolo continuo, in calcestruzzo o pietra e barriera superiore in rete metallica oppure in cancellata di ferro o legno di semplice fattura od anche in muratura piena continua.

Anche nelle zone industriali sono ammesse recinzioni con altezza non superiore a ml. 1,80. Sul fronte di accesso come sui confini laterali e sino a ml. 10 di profondità non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco.

Nelle aree agricole, fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali, sono ammesse recinzioni con altezza massima di ml. 1,50 costituite da elementi semplici ed a giorno che consentano il passaggio degli animali selvatici.

ART.23 – PARCHEGGI

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico previsti dal P.R.G.C. vanno previsti gli spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nelle quantità previste nelle norme di zona, comprensive degli spazi di manovra ed accesso.

ART.24 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, così come il rinvenimento di ossa o comunque di resti umani, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone comunicazione al Responsabile del Servizio che, a sua volta, richiede l'intervento in particolare della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

TITOLO III: PREVISIONI DEL PIANO

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 25 - CLASSI DI EDIFICABILITA'

Il P.R.G.C. individua le porzioni di territorio, rappresentate in scala 1:2.000, in cui, in base alla propensione al dissesto, ai problemi di carattere geotecnico, idrogeologico e geoambientale ed alle preesistenze urbane, gli interventi devono essere soggetti a vincoli specifici.

A tal fine il territorio è stato suddiviso in zone omogenee e due classi di edificabilità, suddivise a loro volta in sottoclassi, a ciascuna delle quali corrispondono particolari vincoli descritti nelle presenti Norme di Attuazione.

ART. 26 - CLASSE DI EDIFICABILITA' NULLA (CN)

In tale classe sono presenti aree inedificate con caratteristiche di propensione al dissesto o comunque di rischio di vario genere perché localizzate in:

CNR - zone soggette a fasce di rispetto di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprendenti anche aree alluvionabili per attività torrentizia;

CNF - fasce di rispetto di fontanili;

CNP - zone di tutela assoluta dei pozzi D. L.vo 258/2000;

CNC - fasce di rispetto cimiteriali;

CN5 - aree soggette ad attività estrattiva.

Tali aree devono essere considerate inedificabili.

Fanno eccezione solo i seguenti interventi che, per motivi di pubblica e comprovata utilità, previ rigorosi accertamenti geognostici a scala opportuna ed adeguati accorgimenti tecnici, vi possono essere effettuati, pur di non aggravare la situazione di rischio esistente.

Tali interventi sono:

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed alla utilizzazione delle acque;
- opere pubbliche attinenti alla viabilità ed impianti a rete non altrimenti localizzabili attinenti alla produzione ed al trasporto dell'energia, alle telecomunicazioni, nelle sole zone CNR e CNC;
- uso agricolo del terreno.

Nell'esecuzione di tali interventi dovranno essere rispettate tutte le norme previste per le aree appartenenti alla classe di edificabilità condizionata descritte al seguente paragrafo.

ART. 27 - CLASSE DI EDIFICABILITA' CONDIZIONATA (CC)

Appartiene alla classe di edificabilità condizionata tutto il territorio comunale non appartenente alla classe di edificabilità nulla.

Le condizioni di edificabilità previste per il territorio compreso in questa classe dipendono dalla presenza di moderati elementi di rischio o da situazioni geoambientali particolari.

Per gli interventi nelle aree in classe CC valgono innanzitutto le norme geotecniche previste dal D.M. 11/3/88 per le opere di fondazione, le opere di sostegno, i manufatti sotterranei, i pendii naturali ed i fronti di scavo, gli insiemi di opere su grandi aree, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, i consolidamenti del terreno, i drenaggi ed i filtri.

Pertanto, per tutte le opere da eseguirsi nelle aree appartenenti alla classe di accertamento di fattibilità, deve essere effettuata una indagine geologica e geotecnica per valutare la fattibilità di costruzione dell'opera in progetto e per individuare i problemi che la natura e le caratteristiche geotecniche dei terreni pongono nelle scelte delle soluzioni progettuali e dei corrispondenti procedimenti costruttivi.

In questa fase possono essere utilizzati dati geologici e geotecnici deducibili dalla letteratura specifica, fra cui in primo luogo quella redatta per la stesura del presente P.R.G. e da rapporti su lavori eseguiti nella stessa zona.

Nella fase di progetto esecutivo le indagini devono essere dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo per confrontare le soluzioni possibili, scegliere quella esecutiva e definire i procedimenti costruttivi.

Inoltre in tali aree:

- salvo che per i progetti d'interesse pubblico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua, né l'edificazione sui tratti coperti;
- sulle fasce spondali non sono ammesse scarpate di materiali sciolti che non siano sostenute da adeguate opere di sostegno atte a sopportare anche eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate od aggirate dalle acque di piena;

- le edificazioni non devono interferire negativamente con le opere di protezione e di utilizzo dell'acqua;
- ogni nuova opera deve in ogni caso consentire l'accesso pedonale all'alveo del corso d'acqua in periodo di portata media.

Per edifici od opere di rilievo che incidano sul terreno con carichi unitari rilevanti le scelte progettuali devono essere sempre basate sulla caratterizzazione geotecnica del terreno ottenute attraverso rilievi, indagini o prove, secondo le indicazioni del D.M. 11/3/88. Nel caso di costruzioni di non rilevante entità, in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opere-terreno e che ricadano in zone già note, le indagini ed i rilievi possono essere ridotti alla raccolta di notizie e di dati in precedenza acquisiti sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione; in tal caso possono essere omessi i relativi calcoli geotecnici di stabilità e della valutazione degli spostamenti e le soluzioni progettuali possono essere adeguate alla soddisfacente pratica locale, fermo restando l'obbligo di giustificare tali scelte con apposita relazione ai sensi del D.M. 11/3/88.

ZONE DI RISPETTO DEI POZZI (D.P.R. n. 236/88 Artt. 4 e 6)

In tali zone sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi o liquami, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- j) impianti di trattamento dei rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

AREE INTERESSATE DA FENOMENI DI GRAVE INQUINAMENTO O DA STOCCAGGI DI RIFIUTI.

Ogni nuova opera è condizionata alla esecuzione di interventi di verifica dell'esistenza di stoccaggi abusivi e, nel caso positivo, alla relativa bonifica.

TITOLO IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE DI INTERVENTO

Il territorio del Comune di Tornaco è classificato in aree di intervento, previsto o possibile, per la trasformazione urbanistica ed edilizia secondo le prescrizioni di P.R.G.C.

Come risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano, le aree d'intervento sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche:
 - a) aree per attrezzature e servizi sociali.
 - b) aree per infrastrutture pubbliche.
 - c) aree per servizi tecnologici.
 - d) Isola ecologica

- 2) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali:
 - a) aree con carattere ambientale-documentario.
 - b) aree residenziali esistenti di tipo A
 - c) aree residenziali esistenti di tipo B
 - d) aree residenziali esistenti in zona impropria.
 - e) aree residenziali di completamento.
 - f) aree residenziali di completamento già edificate
 - g) aree residenziali di nuovo impianto.
 - h) verde privato

- 3) Aree per insediamenti produttivi:
 - a) aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento
 - b) aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto
 - c) aree accessorie a servizio degli insediamenti produttivi

- 4) Aree agricole:
 - a) aree per attività agricole
 - b) aziende agricole all'interno dell'abitato
 - c) aree destinate ad attività agrituristiche

- 5) Aree vincolate:
- a) Aree di interesse storico di attività risicola
 - b) Aree di interesse archeologico
 - c) Rete ecologica ed elementi di connessione

CAPO I - AREE PUBBLICHE

ART.28 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Le destinazioni specifiche e prevalenti delle aree, in conformità all'art. 21 della L.R. n.56/77 e sm.i., sono topograficamente illustrate negli elaborati grafici di Piano, con la sola eccezione delle aree il cui reperimento è previsto e prescritto in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Per il complesso degli insediamenti residenziali sono previste:

a) Aree per l'istruzione.

Sono aree destinate per le attrezzature scolastiche.

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

Nelle aree per l'istruzione **il rapporto di copertura ammesso è pari al 60% della Sf.**

b) Aree ed edifici per attrezzature d'interesse comune

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

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione ed a tutti gli enti riconosciuti dallo Stato quali enti pubblici; la realizzazione di tali servizi è consentita anche a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica od assoggettata ad uso pubblico con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantiti da apposita convenzione con controllo pubblico sul servizio.

E' ammessa la costruzione di abitazioni esclusivamente al servizio dei custodi delle attrezzature.

Per le attrezzature comuni, ad eccezione di quelle religiose strettamente dedicate al culto ed alle funzioni religiose, devono essere rispettati i seguenti indici:

- Rc = 60% della Sf
- H = 7,50 m o pari all'esistente
- Dc = 1:1; min 5.00 m
- Ds = 7.50 m

- Parcheggi pertinenziali di servizio per i nuovi interventi pari a 30% della Sul.
- Aree destinate a verde permeabile per i nuovi interventi pari al 30% della Sf (le aree a verde permeabile potranno essere calcolate comprendendo anche i parcheggi pertinenziali se realizzati con masselli autobloccanti drenanti)

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

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

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

Il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione è regolata dall'apposita convenzione che ha durata, di norma, non superiore a 30 anni ed è rinnovabile.

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

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti e i fabbricati accessori agli impianti $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$.
- per gli impianti scoperti $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$.

b) parcheggi 1 mq. ogni 20 mq. di S.f.

d) Aree per spazi di sosta e parcheggio.

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

Dette aree possono essere acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione o possono essere assoggettate all'uso pubblico.

Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi la dotazione di aree da destinare a parcheggio d'uso pubblico è pari al 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti con tali destinazioni. Per gli edifici esistenti nel caso di interventi di ampliamento dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio d'uso pubblico nella misura del 100% della relativa

superficie lorda di pavimento. Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle aree residenziali esistenti e nelle aree ambientali e documentarie la dotazione minima è già soddisfatta dalla previsione di aree per standards dei P.R.G.C.: è quindi ammessa la monetizzazione al valore di costo reale di realizzazione di aree a parcheggio in superficie al momento del rilascio della concessione edilizia.

ART. 29 - AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

A) Le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti ed allo svolgimento del traffico pedonale e veicolare:

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze ed i nodi stradali;
- b) il sistema della viabilità pedonale;

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

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti.

I nuovi tronchi stradali, ovvero i tronchi stradali preesistenti per i quali il Piano prevede la rettifica, dovranno rispettare (laddove indicate) le seguenti dimensioni e sono così classificati:

- a. Autostrade con funzione nazionale e regionale
- b. Strade principali, con funzione prevalentemente regionale
- c. Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; larghezza minima della sede stradale m 8.00, oltre ai marciapiedi e pista ciclabile da definire in sede di progettazione esecutiva.
- d. Strade secondarie, con funzione urbana; larghezza minima della sede stradale m 7.00, oltre ai marciapiedi e pista ciclabile da definire in sede di progettazione esecutiva.
- e. Strade secondarie, con funzione prevalentemente agricola o residenziale; larghezza minima della sezione stradale m 6.00 con marciapiede da un lato e

pista ciclabile da definire in sede di progettazione esecutiva.

- f. Le strade private a servizio di residenze e all'interno delle lottizzazioni e/o dei comparti e con tre e/o più unità abitative devono avere la larghezza minima di 6,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- g. Le strade private a servizio di residenze con meno di tre unità abitativa possono avere larghezza minima di 4,00 m e raggio di curvatura misurata nella mezzeria della carreggiata non inferiore a 6,75 m.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 6,00 metri nel caso di un unico senso di marcia e di 8,00 m nel caso di doppio senso di marcia, oltre a marciapiede, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10 m e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le prescrizioni di cui ai precedenti punti si applicano alle nuove realizzazioni; nel caso di interventi di manutenzione, riordino o ampliamento, possono essere richiesti adeguamenti anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m poste all'interno del centro abitato debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio non inferiore a 10 lux sul piano stradale.

Ove occorra le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

In sede esecutiva ed attuativa i tracciati, le sezioni stradali e le corrispondenti distanze delle recinzioni potranno subire variazioni, senza costituire variante al P.R.G.C.; ciò in particolare ove sia

motivato da particolari esigenze di carattere ambientale e morfologico dei luoghi (ad esempio: soppressione delle banchine laterali per allineamenti preesistenti di fabbricazione o muri di sostegno).

B) Aree per servizi tecnologici.

Sono destinate ad attrezzature tecniche, principalmente di enti eroganti servizi pubblici quali linea elettrica, linea telefonica e internet, acquedotto comunale, gas, ecc.

Le attrezzature a rete (ivi comprese le eventuali cabine di trasformazione) possono essere realizzate in tutte le parti del territorio comunale, anche se non specificamente indicate graficamente nelle tavole di Piano

Per le cabine delle attrezzature a rete, le distanze dai confini e dalle strade sono definite in mt. 3,00.

C) Isola ecologica

E' prevista in cartografia di piano un'area da destinare ad isola ecologica; è destinata allo stoccaggio momentaneo dei rifiuti solidi urbani ingombranti e per la raccolta differenziata. La realizzazione comporta il parere preventivo di ASL e ARPA e secondo quanto previsto dal D.Leg. n.152 del 3-4- 2006 e all'allegato 1 al D.M. 08.04.2008 e smi.

In essa è ammessa la realizzazione del locale per il custode, con i relativi servizi, il locale per il ricovero di attrezzature, automezzi e quanto altro necessario al funzionamento dell'isola ecologica stessa, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 5 %

H = 5.00 m

Dc = 10.00m

Ds = 10.00m

Sono esclusi dal Rc le rampe, gli stalli per il conferimento negli appositi contenitori dei

materiali e le eventuali tettoie di copertura degli stessi.

All'interno dell'area dovrà essere prevista una fascia di verde alberato o siepi della profondità min di 5.00 mt, tale da ridurre l'impatto visivo dell'area.

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 30 - NORME GENERALI

Sono le parti del territorio Comunale destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali. Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze (autorimesse, laboratori di casa, sottotetti non abitabili, depositi di attrezzi agricoli, ecc.) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive o religiose;
- attività commerciali;
- ristoranti, bar, pubblici esercizi, attrezzature per attività culturali e per il tempo libero, attrezzature ricettive;
- servizi sociali pubblici o privati;
- artigianato di servizio ed artigianato di produzione, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o moleste, con superficie netta globale non superiore a 150 mq.

Le destinazioni d'uso extraresidenziali, ad eccezione degli edifici monofunzionali, sono, di norma, localizzate ai piani terra.

Gli edifici destinati, alla data di adozione del Progetto Preliminare del Presente Piano, ad attività in contrasto, possono mantenere tali destinazioni purché non nocive né moleste.

Le previsioni di P.R.G.C. si attuano mediante il rilascio di concessioni edilizie singole e la formazione di strumenti urbanistici esecutivi (piani di recupero, P.E.C., Piani Particolareggiati) nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di P.R.G.C.

Le aree a prevalente destinazione residenziale sono così suddivise:

- a) aree ambientali e documentarie;
- b) aree residenziali esistenti;
- c) aree residenziali di completamento;
- d) aree residenziali di completamento già edificate
- e) aree di nuovo impianto.

Prescrizioni particolari

DISTANZE

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici, nelle aree ambientali e documentarie, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti

fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico ed ambientale. Per gli ampliamenti concessi nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono le distanze stabilite dalle Norme di Codice Civile. Nelle altre aree per i nuovi edifici la distanza dai confini di proprietà deve essere di almeno ml. 5,00 con la distanza minima assoluta di ml. 10,00 da e tra pareti finestrate; per gli edifici esistenti posti a distanze inferiori dai confini e dai fabbricati sono ammesse, nel rispetto delle altezze massime di P.R.G.C. e previa formazione di Strumento urbanistico Esecutivo, la ristrutturazione e l'ampliamento, con sopraelevazione di un piano, in allineamento al perimetro esistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore a ml. 6,00.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti è ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti con limitati ampliamenti della profondità del corpo di fabbrica (+30%), fermo restando l'allineamento sul fronte strada.

In caso di pareti cieche ai confini del lotto oggetto d'intervento edilizio che abbia una larghezza di fronte superiore a ml. 7,00 od un'altezza superiore a ml. 5,00 è obbligatorio l'accostamento del nuovo edificio.

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del Piano, l'Amministrazione Comunale può procedere, con propria deliberazione, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento per l'edificazione a confine soprattutto quando il rispetto delle distanze rendesse alcuni lotti totalmente o parzialmente inedificabili.

Nel caso di edificazione a cortina in aderenza ad edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme è ammessa una distanza dalle strade pari a quella dell'edificio esistente, a condizione che l'altezza del nuovo edificio non superi quelle dell'edificio esistente con una maggiorazione del 10%.

Il Comune può imporre arretramenti sino al limite delle distanze prescritte ove prevalgano esigenze di salvaguardia delle infrastrutture stradali e di sicurezza.

Distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme sono consentite nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planivolumetriche.

PERTINENZE E FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

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

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

Nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario nuovi fabbricati accessori staccati dal corpo principale non sono consentiti, se non previsti in strumenti urbanistici esecutivi.

Nelle altre aree (con un'altezza fuori terra, all'estradosso della soletta di copertura, di mt. 2,80 e di ml. 3,00 al colmo della copertura a falda) possono essere realizzati a confine (accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti, a 5 m dal confine, lungo i confini con proprietà pubbliche, comunque rispettando la distanza di 10 m tra pareti finestrate.

Tali fabbricati, pur concorrendo alla formazione di superficie coperta, non costituiscono volume né superficie lorda di pavimento nei limiti massimi sotto riportati:

- a) autorimesse: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

La dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere i 25 mq netti;

- b) laboratori familiari a carattere non produttivo, cantine, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile: 30% della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari con un massimo di 20 mq netti. Per tali fabbricati è richiesta autorizzazione ai sensi della L.R. n.56/77.

PARCHEGGI PRIVATI

Per gli ampliamenti, nuove costruzioni, anche in caso di Piano di Recupero dovranno essere reperiti parcheggi privati in quantità pari a 1 mq ogni 10 mc, ivi comprese le autorimesse private di cui al punto a) del comma precedente.

PARCHEGGI PUBBLICI

Nelle aree esistenti e di completamento, come nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'ampliamento od al completamento in base al rapporto di copertura massimo. Tali aree potranno essere piantumate o coperte purché siano garantiti il libero accesso e la totale fruibilità dei parcheggi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle aree residenziali esistenti e nelle aree ambientali e documentarie la dotazione minima è già soddisfatta dalla previsione di aree per standards dei P.R.G.C.: è quindi ammessa la monetizzazione al valore di costo reale di realizzazione di aree a parcheggio in superficie al momento del rilascio della concessione edilizia.

SOTTOTETTI

I sottotetti che siano funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'unità immobiliare sottostante, che non comportino aumento di carico urbanistico e che costituiscano, a catasto, servizio complementare all'abitazione, sono considerati non abitabili, pertinenze dell'abitazione ed esclusi dal computo delle superfici lorde di pavimento e quindi dei volumi a norma dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, quando:

- a) abbiano una superficie con altezza utile maggiore di ml. 2,00 inferiore ai 50% dell'alloggio cui sono costituiti;
- b) abbiano un'altezza media e/o un rapporto di aeroilluminazione inferiori a quelli regolamentari (rispettivamente ml. 2,70 ed 1/8 della superficie di pavimento);
- c) non siano tramezzati o ripartiti in locali diversi, con la sola eccezione dei servizi igienici o di locali non areati.

Negli edifici esistenti gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili sono ammessi, anche con la formazione dei necessari collegamenti verticali, con semplice autorizzazione.

Negli edifici esistenti i sottotetti che abbiano invece i requisiti dell'abitabilità anche limitatamente all'altezza media, possono essere recuperati alla residenza, anche se non collegati all'alloggio sottostante ed anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché siano garantiti i rapporti di aeroilluminazione con serramenti in falda, abbaini o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto sulla falda verso lo spazio privato.

Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falde di copertura.

Per gli edifici vincolati in base alla legge 01/06/1939 n. 1089 il rilascio della concessione od autorizzazione è subordinato al parere della competente Soprintendenza.

RECUPERO

Nel caso di interventi o mutamenti di destinazione d'uso in edifici esistenti o parti di edifici esistenti aventi locali con altezza inferiore a quella regolamentare prescritta o requisiti di illuminazione non conformi alle norme in vigore è ammesso:

- 1) il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti nei locali aventi caratteristiche catastali o tipologicofunzionali di tipo residenziale;
- 2) il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti, nel recupero agli usi consentiti, dei locali aventi destinazioni originarie diverse da quelle residenziali, purché tali altezze non siano inferiori a ml. 2,50 ed i rapporti di aereoilluminazione non siano inferiori a 1/10.

Il Responsabile del Servizio, sentita la commissione edilizia, può prescrivere il rispetto del rapporto aereoilluminante e delle altezze regolamentari, qualora si verifichi che la modifica allo stato di fatto degli orizzontamenti e delle aperture esterne non arrechi pregiudizio agli aspetti statici, tipologici funzionali ed architettonici dell'edificio e dell'ambiente. Considerato che l'adeguamento delle altezze dei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico-funzionali di tipo residenziale non determina aumento di carico urbanistico, tali interventi sono ammessi anche in deroga agli indici dell'area.

Il recupero a destinazione residenziale di superfici o volumi a destinazioni diverse (rustici, casseri, ecc.) non compresi nelle aree ambientali e documentarie - per le quali valgono le specifiche indicazioni di Piano - sono sempre ammessi purché la distanza da e tra pareti finestrate di edifici prospettanti non sia inferiore a ml. 10,00.

ART. 31 - AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell'art. 24 primo comma della L.R. n.56/77 e s.m.i.; tali aree sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani aventi carattere ambientale e documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sostanzialmente tale classificazione è riconducibile al "nucleo di antica formazione" identificabile con un tessuto urbano organizzato in isolati, densamente edificati, morfologicamente caratterizzati, all'interno dei quali sono anche presenti tipologie apprezzabili dal punto di vista dell'impianto planimetrico e dello schema morfologico di facciata.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono definite e considerate zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

L'intervento in tali aree è finalizzato alla valorizzazione degli elementi storico-ambientali esistenti con il recupero edilizio ed urbanistico dell'intero sistema di aree.

A norma dell'art.24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. lo specifico allegato planimetrico di Piano indica gli interventi ammessi per ogni singolo edificio e/o area;

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, secondo le indicazioni degli elaborati grafici di Piano, sono possibili con semplice autorizzazione o concessione edilizia.

Nelle aree ambientali e documentarie il Comune può formare od i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 30 della legge 5/8/78 n. 457 e dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., le cui previsioni progettuali, a seguito delle analisi e verifiche necessarie e dei pareri obbligatori e vincolanti della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, possono modificare ed integrare, qualitativamente, gli interventi ammessi con semplice concessione edilizia, anche limitatamente al livello superiore.

La classificazione degli immobili con riferimento ai tipi d'intervento consentiti è la seguente:

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

- B) edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili

interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici o volumi, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale.

Per l'edificio di Via Mazzini e per l'arco di accesso alla stessa è prescritto il mantenimento dei prospetti esistenti e del paramento murario a vista;

C) edifici a destinazione d'uso residenziale caratterizzati da elementi tipici a livello formale, che richiedono interventi di ricomposizione funzionale degli alloggi anche con ampliamenti volumetrici;

- rustici o casseri od altri edifici a destinazione d'uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale di superfici o volumi a destinazione diversa con gli incrementi volumetrici necessari anche per l'adeguamento delle altezze interne. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici sono consentiti nel rispetto dei materiali e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale.

Per gli edifici in Via S. Carlo ai numeri civici 7 e 9 è prescritto il mantenimento degli elementi decorativi (affresco al n. 9) e delle unità di facciata, con la attuale scansione delle finestre, il portale di accesso e gli intonaci in calce rustica che ne caratterizzano le facciate; per il gruppo dietro la Chiesa di S. Carlo e per l'edificio di fronte alla stessa Chiesa deve essere garantito il mantenimento degli attuali prospetti;

D) edifici aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi o le cui condizioni edilizie statiche ed igieniche non ne consentano il recupero.

Per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia anche con il recupero di superfici o volumi esistenti destinati ad usi diversi, la demolizione e la ricostruzione con caratteristiche tipologico-formali aderenti al contesto ambientale, con l'obbligo di allineamenti pianivolumetrici per quelli in cortina, nel rispetto dell'indice fondiario esistente con gli aumenti volumetrici ammessi dal presente articolo, nono comma, per l'adeguamento delle altezze all'altezza minima di 2,70 ml.

E) rustici, casseri od altri edifici a destinazione d'uso residenziale e non, che costituiscano causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale.

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

Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, in assenza di Piano di Recupero, sono consentite esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il P.d.R. avrà il compito di definire le modalità di intervento sui singoli edifici fino alla totale loro demolizione e ricostruzione anche con un intervento di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di demolizione e ricostruzione e di interventi di ristrutturazione urbanistica il P.d.R. assumerà come indice territoriale l'indice fondiario medio esistente, con gli aumenti volumetrici ammessi dal presente articolo, nono comma, per l'adeguamento delle altezze esistenti all'altezza minima di 2,70 ml.

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

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

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie A), B), E) ed F) sono ammessi contenuti ampliamenti volumetrici anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di mt. 2,70 per quelli inferiori a mt. 2,50 e comunque con una sopraelevazione complessiva non superiore a mt. 1,50; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero dell'eventuale sottotetto non abitabile, evitando sopraelevazioni;
- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto, con la stessa profondità del corpo di fabbrica principale. Per tali interventi non è consentita, di norma, l'occupazione di ballatoi o loggiati.

L'ampliamento per la formazione di servizi igienici non è consentito se occupa la superficie, anche privata, di corti godute collettivamente; non può superare i mq. 25 utili complessivi di superficie di pavimento, compresa l'area di disimpegno; può essere realizzato a distanza da pareti finestrate antistanti non inferiore a quelle preesistenti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

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

ART. 32 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

Sono le aree a prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da:

TIPO A) Tessuti eterogenei dal punto di vista tipologico, con alternanza di edifici residenziali prevalentemente a ballatoio, case rurali, casseri e rustici, edifici nuovi o ristrutturati, con tessuto urbanistico prevalentemente caratterizzato da edifici in linea con orientamento prevalente Est-Ovest.

TIPO B) Tessuto di recente formazione con tipologia prevalente della casa uni-bifamiliare isolata.

AREE RESIDENZIALI TIPO A)

Le aree residenziali di tipo A sono definite zona di recupero edilizio ed urbanistico ai sensi dell'art. 27 della legge 05/08/1978 n. 457.

Nell'ambito di tali aree, con specifica deliberazione, verranno individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione sarà subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui agli articoli 28 e 30 della legge 457/78. Per le aree e gli immobili non assoggettati alla formazione di un piano di recupero o compresi in ambiti di piani di recupero, per i quali l'approvazione degli stessi non sia intervenuta entro 3 anni dalla data della deliberazione di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono consentiti, con concessione diretta, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, ivi compreso il recupero a destinazione residenziale di superfici o volumi (casseri, rustici) a destinazione d'uso attuale non residenziale, con caratteristiche tecnico-costruttive e formali che rispettino i valori ambientali esistenti.

Per gli interventi consentiti con semplice concessione ivi compresi gli ampliamenti ammessi, il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al 33% della Sf.

Con i piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata sono disciplinati gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e ampliamento necessari alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. I piani di recupero che prevedono anche interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere tali da non compromettere i valori ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi.

Nella formazione dei P.d.R. l'indice di densità volumetrica di riferimento, inteso come indice di densità territoriale, è pari all'indice esistente.

Ai fini della verifica degli indici esistenti sono computati anche gli ampliamenti ammessi per gli edifici residenziali e/o per l'adeguamento delle altezze di cui all'art. 30 - RECUPERO - delle presenti Norme.

Possono essere computati nelle volumetrie esistenti le superfici ed i volumi a destinazioni diverse (rustici, casseri) per i quali il P.d.R. prevede o consente il recupero a destinazione residenziale. Gli ampliamenti debbono essere preferibilmente realizzati nel rispetto degli allineamenti esistenti.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è pari ai 45% della S.f.

Le altezze massime ammesse sono pari a ml. 7,50 - 2 piani abitabili o pari all'esistente, ove maggiore.

Tutti gli interventi ammessi debbono mantenere e garantire la connotazione delle tipologie esistenti.

In questo senso:

- sono vietati i rivestimenti degli edifici con piastrelle e zoccoli in ceramica o altro materiale non già in uso tradizionale;
- la finitura esterna dovrà essere ad intonaco con tinte e calce;
- è prescritto il mantenimento dei serramenti e degli scuri in legno o in alluminio/PVC con tonalità lignee;
- per i balconi ed i ballatoi debbono essere mantenute le ringhiere in ferro o legno, evitando balconi con parapetti completamente chiusi;
- per le recinzioni è vietato l'uso di elementi prefabbricati di qualsiasi tipo;
- è prescritto il mantenimento dei portoni e dei cancelli esistenti in legno o ferro verniciato
- è prescritto il mantenimento di tutti gli elementi decorativi (affreschi, stucchi, ecc.) e di tutti gli elementi di arredo urbano esistenti (fontanelle ecc.);

Per quanto non prescritto o previsto nelle presenti norme valgono le disposizioni del Codice Civile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del preliminare di P R G sono consentiti, una tantum, gli interventi di:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 13, 3° comma, lettera c) L.R.56/77;

- b) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- c) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di distanza dai confini e dai fabbricati.

AREE RESIDENZIALI DI TIPO B)

Con la conferma della consistenza edilizia attuale sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione.

Sono inoltre ammessi, "una tantum" ampliamenti del 20% della S.L.P. esistente, con un massimo di 50 mq per alloggio; 25 mq sono comunque ammessi per ogni unità immobiliare.

Le attività commerciali e le attività artigianali compatibili sono ammesse sino ad un massimo di mq. 150 di superficie netta globale per ogni unità produttiva.

Le previsioni di Piano si attuano mediante autorizzazione o concessione edilizia singola nel rispetto dei seguenti indici:

D.f. - Densità fondiaria = pari all'esistente

R.c. = 25%

Ai fini della realizzazione di costruzioni destinate ad attività commerciali od artigianali e ad autorimesse, nei limiti di due autorimesse per ogni abitazione, è ammesso un rapporto di copertura sino al 33% con costruzioni aventi un solo piano fuori terra e le seguenti altezze:

H per autorimesse = 2,80

H per terziario ed artigianato uguale a quella del piano terreno del corpo principale.

H = altezza massima = 7,50 ml. con due piani abitabili.

Distanze dai confini = ml. 5,00.

Distanze dalle strade = ml. 6,00.

Nei lotti liberi è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori alla residenza, così come definiti dall'art. 30 delle presenti NTA nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) autorimesse: 1 mq ogni 10 mc di costruzione ad essa afferente.

La dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere 18 mq lordi;

- b) laboratori familiari a carattere non produttivo, cantine, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile: 30% della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari ad esse afferenti con un massimo di 20 mq. Per tali fabbricati è richiesta autorizzazione ai sensi della L.R. n.56/77.

ART. 32bis - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA

Gli edifici residenziali in zona agricola ma utilizzati per attività extragricole, così come individuati sulle tavole di Piano, vengono confermati nelle attuali destinazioni d'uso.

Sono ammessi fabbricati accessori alla residenza, così come definiti dall'art. 30 delle presenti NTA nel rispetto dei seguenti limiti:

a) autorimesse: 1 mq ogni 10 mc di costruzione ad essa afferente.

La dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere 18 mq lordi;

b) laboratori familiari a carattere non produttivo, cantine, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile: 30% della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari ad esse afferenti con un massimo di 20 mq. Per tali fabbricati è richiesta autorizzazione ai sensi della L.R. n.56/77.

E' ammesso il sopralzo e l'ampliamento di edifici uni/bifamiliari nella misura del 25% del volume esistente. E' data comunque garanzia di un alloggio con Sul non superiore a 120 mq.

1. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti indici:

H = esistenti - 7,00 m per sopralzi e l'ampliamenti

2,80 m per fabbricati accessori alla residenza

Dc = 10,00 m da confini con proprietà.

Ds = quella definita cartograficamente sulle tavole di Piano o comunque nel rispetto delle distanze definite dal Nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992

Df = 10,00 m minimo da pareti finestrate di edifici in genere

ART. 33 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono aree in cui si prevede la realizzazione di interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni a prevalente tipologia uni-bifamiliare isolate od a schiera, su lotti liberi dotati di opere d'urbanizzazione o per i quali sono stati predisposti progetti e programmi d'urbanizzazione. Le previsioni di Piano si attuano mediante concessione edilizia singola o con strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto degli indici e delle prescrizioni seguenti:

D.F. = 0,8 mc/mq da intendersi come volume complessivo dell'edificazione (comprensivo di vani scala, locali accessori, ecc) (con strumenti urbanistici esecutivi l'indice volumetrico deve essere inteso come indice di densità territoriale);

R.C. = 25% della S.F.

H = altezza massima 9,50 ml. con tre piani abitabili

D. dai confini = 5,00 ml.

D. dalle strade = 10,00 ml. dalle strade principali;

5,00 ml. dalle altre strade

Per le aree con Piano di Edilizia Economica e Popolare vigente valgono le seguenti prescrizioni ed indici massimi:

D.T. = 0,9 mc/mq;

D.F. = 1,5 mc/mq;

R.C. = 33%;

H massima: 6,2 ml; con due piani abitabili;

Distanza dalle strade: ml. 5,00

Per tutta la durata di validità del Piano PEEP valgono le prescrizioni specifiche relative ai diversi lotti di intervento, ivi comprese le prescrizioni ed i vincoli tipologici.

In particolare:

- per il lotto 1, l'indice di edificazione fondiario è pari a 1,7 mc/mq; con tipologia casa a schiera con due piani abitabili;
- per il lotto 2 l'indice di edificazione fondiaria è pari a 1,0 mc/mq; con tipologia casa unifamiliare ad ELLE con un piano abitabile.

ART. 33 bis - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO GIA' EDIFICATE

Sono le aree già edificate con interventi di completamento edilizio con costruzioni a prevalente tipologia uni-bifamiliare isolate od a schiera.

Per tali aree possono essere realizzate nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni nel rispetto dei seguenti indici:

D.F. = 0,8 mc/mq da intendersi come volume complessivo dell'edificazione (comprensivo di vani scala, locali accessori, ecc) (con strumenti urbanistici esecutivi l'indice volumetrico deve essere inteso come indice di densità territoriale);

R.C. = 25% della S.F.

H = altezza massima 9,50 ml. con tre piani abitabili

D. dai confini = 5,00 ml.

D. dalle strade = 10,00 ml. dalle strade principali;

5,00 ml. dalle altre strade

ART. 34 - AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Trattasi di aree inedificate, destinate alla realizzazione di interventi residenziali e misti con attività terziarie od artigianali di servizio (nella misura massima del 20% delle volumetrie ammesse nell'intero comparto) con la sola esclusione della attività artigianali di produzione. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla formazione di uno S.U.E. d'iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona delimitata negli elaborati grafici di P.R.G.C., secondo le indicazioni quantitative e qualitative delle presenti norme.

La convenzione o l'atto di impiego unilaterale dovrà disciplinare modalità, requisiti e tempi di cessione delle aree e la realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti e necessari.

La mancata verifica degli indici e delle prescrizioni normative relative all'intervento in progetto o la modifica dell'assetto urbanistico proposto, rendono obbligatoria la preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo comunque esteso alla totalità delle aree delimitate nella cartografia di Piano.

Le superfici territoriali delle aree delimitate comprendono le opere relative al sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici residenziali e non, sistemazione delle intersezioni stradali, con le relative reti in sottosuolo per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, la distribuzione dell'energia elettrica, le canalizzazioni per il telefono, la distribuzione idrica.

All'interno delle aree residenziali dovranno o potranno essere previste ed individuate le aree da sottoporre a piano di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in rapporto al fabbisogno complessivo di edilizia abitativa individuato dal P.R.G.C., tenuto conto dei vani insediabili nel P.E.E.P. vigente. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare sarà adottato contemporaneamente allo strumento urbanistico esecutivo e seguirà le procedure specifiche di approvazione.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà specificare indici e parametri delle aree residenziali nel rispetto dei valori indicati:

D.t. - densità territoriale media = 0,45 mc/mq.

D.f. – densità fondiaria = 0,8 mc/mq da intendersi come volume complessivo dell'edificazione (comprensivo di vani scala, locali accessori, ecc) cui debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle volumetrie edificabili.

Le aree libere e comunque le aree non considerate di stretta pertinenza delle massime volumetrie edificabili, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la

realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità veicolare e ciclo-pedonale) e secondaria (parcheggi e verde)

H max in funzione della tipologia prevista =

- casa isolata od a schiera = 7,50 ml. - 2 piani abitabili;

- casa pluripiano e plurifamiliare = 9,50 ml. - 3 piani abitabili.

R.c.- rapporto di copertura = 25%

Ai fini della realizzazione di costruzioni destinate ad attività commerciali od artigianali e ad autorimesse, nei limiti di due autorimesse per ogni abitazione, è ammesso un rapporto di copertura del 33%, con costruzioni aventi un solo piano fuori terra e le seguenti altezze:

H per autorimesse = 2,80

H per terziario ed artigianato di servizio = a quella del piano terreno del corpo principale.

Distanza dai confini = 5,00 ml.

Distanza dalle strade =

- 10,00 ml. dalle strade principali:

- 6,00 ml. dalle altre strade.

Per le destinazioni terziarie è prescritto il reperimento degli standard, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 34bis – VERDE PRIVATO

Sono le aree ricadenti all'interno di delimitazioni di proprietà già in essere o interposte, nel progetto di Piano, in genere tra aree divenute edificabili e infrastrutture varie, condotte o da condurre a giardini, orto, prato.

La destinazione d'uso di tali zone è prevalentemente collegata a quella residenziale con le relative pertinenze funzionali e cioè giardino, piantumazione di alto fusto, mantenimento degli orti; sono ammesse le opere di recinzione e di accesso come prescritto per le aree alle quali sono accorpati.

Le alberature esistenti ad alto fusto dovranno essere salvaguardate e potenziate; le nuove piantumazione dovranno rispettare le norme di distanza dai confini prescritte in merito dal Codice Civile. E' ammissibile realizzare piscine entro terra; inoltre aree di parcheggio automezzi a verifica dei posti auto residenziali di pertinenza del fabbricato connesso, che dovranno essere realizzati con materiale in grado di garantire il drenaggio delle acque meteoriche e filtrazione nel sottosuolo.

Parametri edilizi:

Piscine entro terra:

- superficie max: 60 mq
- distanza dai confini: mt. 3, 00
- distanza da strade e spazi pubblici: mt. 5,00

Locali di pertinenza delle piscine:

- superficie max: 10 mq
- altezza max: mt. 2,50
- distanza dai confini: anche a confine
- distanza da strade e spazi pubblici: mt. 5,00

CAPO III- AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Parti di territorio dove si sono realizzati o sono previsti insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico.

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

Non sono consentiti in ogni caso scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica degli scarichi stessi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

ART. 35 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono le aree caratterizzate da insediamenti di tipo industriale, artigianale e commerciale esistenti e confermati dal P.R.G.C.

Sono ammesse le destinazioni d'uso proprie delle attività insediate, ivi compresi:

- i servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi, magazzini, esposizioni;
- attività commerciali di vendita di dettaglio limitatamente agli "esercizi di vicinato" per le aree localizzate fuori dagli addensamenti e localizzazioni riconosciute dai "criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (ex art. 8 comma 3 del D.Lgs 14/1998);
- attività commerciali di vendita di dettaglio (come stabilite dall'art. 24 della DCR n° 59-10831 del 24/03/2006) per le aree localizzate all'interno degli addensamenti e localizzazioni riconosciute dai "criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (ex art. 8 comma 3 del D.Lgs 14/1998).
- le attività direzionali e del terziario in genere, connesse alle attività produttive insediate;
- le abitazioni del titolare o del custode o del personale addetto alla manutenzione degli impianti, nella misura massima di due alloggi per ogni attività produttiva di almeno mq. 200 di superficie lorda di pavimento, con superficie residenziale utile di pavimento pari al 50% della superficie produttiva con un massimo di mq. 180.

Sugli edifici produttivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento anche con corpi staccati dal principale; sui lotti liberi di completamento è ammessa la nuova costruzione a destinazione artigianale, di produzione e di servizio.

Gli interventi produttivi di nuova costruzione ed ampliamento sono ammessi con l'assoggettamento all'uso pubblico di una porzione della superficie fondiaria pari ai 10% dell'area di pertinenza della nuova costruzione o dell'ampliamento, misurata con il rapporto di copertura massimo ammesso; tale area dovrà essere destinata a parcheggio d'uso pubblico. In queste aree il P.R.G.C. si attua per intervento diretto con semplice autorizzazione o concessione edilizia nel rispetto delle seguenti norme ed indici:

R.c. = 50% della superficie fondiaria, comprese le eventuali abitazioni ammesse.

Sono escluse dal calcolo le superfici coperte da pensiline e tettoie aperte per carico e scarico, il ricovero o la sosta temporanea di automezzi fino ad un massimo di copertura del 25% dell'area libera.

U.f = 1 mq/mq.

H massima = ml. 7,50 salvo costruzioni eccezionali quali strutture per serbatoi o silos e/o parti di edificio che potranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale nel caso di lavorazioni tecnologiche speciali.

D.c. = ml.5,00.

Sarà possibile costruire in adiacenza purché gli edifici siano strutturalmente e volumetricamente coordinati secondo criteri di unitarietà architettonica e compositiva.

Distanza dalle strade = ml. 6,00 salvo maggiori vincoli determinati dalle fasce di rispetto.

Distanza fra i fabbricati = ml. 10,00.

Gli edifici per attività commerciali, direzionali e residenziali, se e quando previsti con corpi isolati, possono e debbono essere edificati a distanza minima dagli edifici per attività produttive di mt.12,00.

Parcheggi privati d'uso pubblico: oltre ai parcheggi privati prescritti dalle norme di legge, ogni intervento dovrà garantire un'area per standards a parcheggio d'uso pubblico nella misura di:

- mq.20 ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività artigianali od industriali;
- mq. 100 ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività direzionali, commerciali ed assimilate;
- mq. 5 ogni 100 mc. residenziali.

Tutte le aree a parcheggio di cui al precedente comma possono essere previste anche all' interno delle recinzioni (in quanto d'interesse e pertinenza esclusiva degli insediamenti previsti e delle specifiche utilizzazioni delle aree) purché vengano opportunamente segnalate e ne sia garantita la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate.

Recinzioni: le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada come sui confini laterali sino a ml.10,00 di profondità; potranno essere di tipo chiuso lungo i confini rimanenti.

Norme igieniche: per gli edifici per attività produttiva industriale od artigianale l'illuminazione interna con luce naturale ed i ricambi d'aria per corpi di fabbrica con profondità superiore a mt. 12,00 saranno garantiti dall'uso di strutture a schede o lucernari apribili.

Per ogni attività produttiva dovrà essere previsto:

- un locale spogliatoio di almeno mq!addeito 2, con adeguato ricambio d'aria e buona illuminazione naturale;
- un WC ogni 10 addetti o frazione;
- una doccia ogni 10 addetti o frazione;
- un lavabo ogni 5 addetti o frazione;
- un orinatoio ogni 10 addetti o frazione.

Tutti gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno avere i requisiti ed essere dotati dei dispositivi previsti dalle vigenti norme antinfortunistiche e per la salute sul lavoro; in particolare dovranno essere previsti idonei accorgimenti atti ad eliminare eventuali situazioni d'inquinamento atmosferico od acustico.

ART. 36 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

Parti di territorio dove il P.R.G.C. prevede la realizzazione di insediamenti produttivi di nuovo impianto a destinazione industriale in regione Mulino Ferrandi ed a carattere artigianale (di produzione e di servizio) nelle aree ad ovest, adiacenti al concentrico sulla nuova strada di P.R.G.. Sono ammesse le destinazioni d'uso proprie delle attività produttive, ivi compresi i connessi servizi amministrativi, tecnici e commerciali e le abitazioni del titolare o del custode o del personale addetto alla manutenzione degli impianti, nei limiti quantitativi di cui al precedente articolo 35. L'intervento edilizio è subordinato alla formazione ed approvazione di S.U.E.: PPE o Piani Esecutivi Convenzionali ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Su tali aree può essere formato, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il P.P.E. o il Piano esecutivo convenzionato e l'eventuale P.I.P., di cui al precedente comma, dovranno individuare le relative aree per servizi, di cui all' art. 21 punti 2 e 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e le specifiche norme di attuazione con riferimento agli indici, ai parametri ed alle norme delle aree esistenti e di completamento di cui al precedente art. 35.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale da destinare a parcheggi e verde, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie; dovrà altresì garantire il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi di cui all'art. 23 delle presenti norme.

ART. 36bis - AREE ACCESSORIA A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Parti di territorio dove il P.R.G.C. prevede la realizzazione a servizio delle attività produttive già in essere ad esse adiacenti.

Su tali aree è possibile realizzare esclusivamente: aree parcheggio automezzi, spazi di manovra per i mezzi pesanti, pensiline e tettoie aperte per carico e scarico, il ricovero o la sosta temporanea di automezzi.

Su tali aree dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- R.c. = 50% della superficie fondiaria, comprensivo anche delle pensiline e tettoie aperte per carico e scarico, il ricovero o la sosta temporanea di automezzi
- H massima = ml. 7,50
- Aree destinate a verde permeabile per i nuovi interventi pari al 30% della Sf (le aree a verde permeabile potranno essere calcolate comprendendo anche i parcheggi se realizzati con masselli autobloccanti drenanti)

All'interno dell'area dovrà essere prevista una fascia di verde alberato della profondità min di 5.00 mt, tale da ridurre l'impatto visivo dell'area.

CAPO IV - AREE AGRICOLE

ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

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

In queste aree ad eccezione degli interventi sotto riportati sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo. Le relative concessioni sono rilasciate ai proprietari dei fondi od a chi abbia titolo, a norma dei commi 3 e 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

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

La concessione per gli interventi ammessi è gratuita per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece onerosa per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività agricole possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

D.f.= densità fondiaria di cui all'art. 25 - 10° comma - L.R. 56/77:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.
- terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc/mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq. in misura non superiore a 5 ha per azienda.
- terreno a pascolo ed a prato di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a mc. 500 per ogni azienda.

Tali indici s'intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Ai fini del computo dei volumi realizzabili per la residenza rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni, diversi, entro un raggio di Km. 5 da centro aziendale. Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 ed indicate graficamente nelle tavole di Piano (fasce di rispetto) possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto o prevista e ammessa; tale trasferimento, come gli altri ammessi dall'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i., è trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono superare la volumetria di mc. 1500

H massima = ml. 7,50 salvo costruzioni speciali quali silos o costruzioni rurali.

R.c.= 15% comprensivo delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quella di servizio.

Distanza dai confini = ml.5,00.

Distanza dalle strade = ml. 20,00.

A norma dell'art. 22 delle presenti N.T.A., fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali, sono ammesse recinzioni con altezza massima di ml. 1,50, costituite da elementi semplici ed a giorno che consentano il passaggio di animali selvatici; tali recinzioni sono considerate complementari di edifici esistenti od in progetto, quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici, computate sulla base del rapporto di copertura massimo ammesso del 15%.

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

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, finalizzato in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e di smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

L'impianto di nuove porcilaie, con oltre 25 capi, fino all'individuazione di precise aree e zone da parte del piano di sviluppo agricolo, potrà essere localizzato esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) che disti non meno di mt. 1000 dal limite delle aree urbane;
- b) che venga individuata e realizzata una fascia piantumata con alberi di alto fusto attorno all'impianto, di larghezza variabile da ml. 30 a ml. 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti e con essenze concordate con l'Amministrazione Comunale.

Vengono stabilite fasce di rispetto di mt. 150 anche per le aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

- allevamento di bovini all'ingrasso: 50 capi
- allevamento di vacche da latte: 25 capi.

Per gli allevamenti ovicoli superiori a 500 capi valgono le norme relative alle porcilaie. Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo, il Responsabile del Servizio ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto od altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensioni dell'allevamento stesso.

Lo scolo dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e depurazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla legge 10/09/1976 n. 319 e dalle leggi regionali. Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività zootecnica possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

D.f. = 0,05 mc/mq. computate per i soli volumi residenziali;

R.c. = 15% comprensivo anche delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quelle di servizio;

H max = mt. 7,50;

D.c. = distanza dai confini = ml. 5,00;

Distanza dalle strade = ml. 20,00.

Il recupero di cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile, assunto positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, è consentito per le sole parti a destinazione residenziale con operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione; sono consentiti ampliamenti per una quota non superiore al 20% della superficie utile esistente per la realizzazione degli impianti igienico-sanitari od il miglioramento funzionale: 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti.

Le operazioni di ampliamento devono avvenire con materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze.

In sede di rilascio della concessione edilizia il Responsabile del Servizio potrà prescrivere le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e dell'approvvigionamento idrico, oltreché per la conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del preliminare di P.R.G. sono consentiti, una tantum, gli interventi di cui all'Art. 4 delle presenti Norme.

Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni, in particolare sui rapporti di copertura, distanze ed altezze massime, fissati dalle presenti norme per le aree e gli edifici con la stessa destinazione.

MANEGGI

Le aree agricole individuate sulle tavole di Piano con il simbolo , sono relative ad attività di allevamento e pensione di animali, già in essere, per i quali sono previsti ampliamenti per la realizzazione di nuove strutture di ricovero, per gestione e l'allevamento e l'addestramento.

Per tali aree si fa riferimento agli indici previsti per le aree agricole in genere.

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di impianti per lo scarico derivante da liquidi e solidi, e di una fascia di mitigazione alberata come individuata sulle tavole di PRG.

Art. 37 bis – AZIENDE AGRICOLE ALL'INTERNO DELL'ABITATO

Negli edifici rurali esistenti nelle zone residenziali di P.R.G.I., così come individuati nelle tavole di Piano, pur auspicandone il graduale trasferimento in zona agricola, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria per tutti gli edifici; quando le specifiche destinazioni di uso non contrastino con i regolamenti di igiene, sono consentiti anche la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento, il consolidamento.

- recupero di strutture esistenti anche non agricole, se finalizzati all'immagazzinamento e alla commercializzazione dei prodotti agricoli ed al ricovero degli attrezzi, a condizione che tali interventi siano compresi in un progetto organico di ristrutturazione generale dell'azienda allegato alla richiesta di concessione;

- ricostruzione e nuova edificazione di edifici atti solo al ricovero di attrezzi e di silos (non nocivi nè, molesti) alle seguenti condizioni:
 - la richiesta di concessione deve essere accompagnata da un progetto organico di ristrutturazione generale dell'azienda;
 - l'indice di copertura massimo è di 1/3 mq/mq riferito all'intero fondo su cui i fabbricati insistono comprendendo nel conteggio tutti i fabbricati esistenti;

Art. 37 ter – AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agrituristiche.

Per tali aree valgono le normative vigenti in materia.

Dovranno comunque essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- H max = pari all'esistente (2 piani fuori terra);
- Sono ammessi ampliamenti fino al 30% della Superficie coperta esistente, per la realizzazione di volumi, fabbricati accessori, tettoie, ecc.

Art. 37 quater – AREA DI INTERESSE STORICO DI ATTIVITA' RISICOLA

Il vincolo interessa tutta la zona compresa a nord del comune di Tornaco, così come individuata sulle tavole di PRG.

Su tale area il PRG non prevede la possibilità di nuovi insediamenti, ma il riconoscimento degli edifici e delle attività esistenti.

Sono ammessi interventi di carattere pubblico intesi alla fruizione come verde attrezzato che comprendono la sistemazione del terreno al fine di migliorare lo sfruttamento agricolo, la sistemazione di sentieri, percorsi pedonali e piazzole attrezzate per la sosta; opere di difesa, contenimento e prevenzione legate alla particolare natura idrogeologica delle aree stesse.

Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e ampliamento, questo ultimo solo nella misura del 20% della Sul sugli edifici preesistenti; le aziende agricole esistenti e in funzione potranno operare, nello stesso ambito del centro aziendale, secondo le norme che regolano l'edificazione per le strutture agricole; le aziende agricole dismesse potranno essere recuperate anche a fini residenziali e agroturistici.

Non potranno comunque essere realizzati volumi afferenti serre, silos, tunnels ed altre attrezzature similari, qualora interferiscano con le caratteristiche paesistico-ambientali dell'area.

Art. 37 quinquies – RETE ECOLOGICA

L'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dall'art. 2.8 delle N.T.A. del P.T.P. ha identificato sulle tavole di Piano le reti ecologiche sul proprio territorio come struttura guida per la tutela e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente naturale a garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio. In tali zone è prescritta l'inedificabilità delle aree libere.

Gli interventi dovranno essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica dei possibili impatti sul paesaggio e sull'ambiente e le condizioni di ripristino della continuità della rete.

TITOLO V - VINCOLI LEGALI : LE FASCE E LE ZONE DI RISPETTO

Art. 38 - FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITA' EXTRAURBANA, AI CIMITERI, LUNGO LE SPONDE DEI CANALI ED AI POZZI AD USO IDROPOTABILE.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, lungo le sponde dei canali, sono individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i.. Le principali fasce di rispetto sono indicate e segnalate graficamente nelle tavole di Piano.

Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole; parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

A titolo temporaneo, nelle fasce di rispetto stradali, possono essere rilasciate concessioni per la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburante a condizione che risultino opportunamente intervallati, tenendo conto anche di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio dei Comuni confinanti ed a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a mt. 150 da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

La concessione è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della legge 28/01/1977 n. 10.

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

Le aree comprese nelle fasce di rispetto e di protezione possono essere computate ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe secondo la normativa di dette aree.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento ammessi, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione della distanza preesistente e, preferibilmente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI OD INCROCI STRADALI

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati, è prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal D.M. 1° Aprile 1968 n. 1404; ciò al fine di garantire la visibilità e gli ampliamenti delle corsie.

FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE

In applicazione al D.P.R. n. 1062 del 21/06/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte in base a nulla-osta dell'ENEL che l'interessato dovrà richiedere; in generale all'elettrodotto è asservita una fascia di rispetto di ml. 8,00 per ciascuna parte dell'asse di linea.

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone di rispetto dei cimiteri sono definite dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Nelle zone di rispetto dei cimiteri, indicate in planimetria, non sono ammesse nuove costruzioni; sono ammesse la realizzazione di parcheggi pubblici, parchi pubblici o di colture arboree industriali.

FASCE DI RISPETTO DEI CANALI

Le aree comprese nelle fasce di rispetto lungo le sponde dei canali sono individuate nella planimetria di Piano, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE.

Nelle aree comprese nelle aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del D.P.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni ed i limiti indicati dal Servizio di Igiene e Sanità pubblica con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa; in assenza valgono le prescrizioni ed i limiti più generali del Decreto citato, di cui all'art. 27 delle presenti norme.

ALTRE FASCE DI RISPETTO

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti e dalle presenti norme (art 26 e 27).

TITOLO VI - NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 39 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del progetto di Piano Territoriale da parte della Giunta Regionale e di adozione da parte del Consiglio Comunale del P.R.G.C. e delle relative varianti, compreso il Progetto Preliminare, come dei regolamenti edilizi e dei successivi Strumenti urbanistici Esecutivi, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 con la disciplina transitoria dell'attività costruttiva di cui all'art. 85 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 40 - NORME FINALI

L'entrata in vigore del P.R.G.C. comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nel P.R.G.C. vigente e nel Regolamento Comunale ove queste siano in contrasto con le presenti norme.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle prescrizioni di legge vigenti.

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	2
CAPO I - NORME GENERALI	2
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.	2
ART. 2 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.....	3
ART. 3 - DEROGHE	3
ART. 4 - NORME GENERALI.....	3
CAPO II: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE ATTIVITA' COSTRUTTIVE.....	4
ART. 5 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	4
ART. 6 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	4
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	5
ART.7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	5
ART.8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	5
ART.9 - INTERVENTO DIRETTO.....	6
CAPO II – MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	7
ART.10 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO.....	7
ART.11 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	7
ART.12 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	7
ART.13 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA	7
ART.14 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA.....	7
ART.15 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE	8
ART. 16 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	8
CAPO III: INTERVENTO DIRETTO	9
ART. 17 - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO	9

ART. 18 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	10
ART.19 - CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI	10
ART.20 - SISTEMAZIONE E SVILUPPO DEL VERDE.....	10
ART.21 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO	11
ART.22 - RECINZIONI.....	11
ART.23 – PARCHEGGI.....	12
ART.24 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.....	12
TITOLO III: PREVISIONI DEL PIANO	13
CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	13
ART. 25 - CLASSI DI EDIFICABILITA'	13
ART. 26 - CLASSE DI EDIFICABILITA' NULLA (CN)	13
ART. 27 - CLASSE DI EDIFICABILITA' CONDIZIONATA (CC)	14
ZONE DI RISPETTO DEI POZZI (D.P.R. n. 236/88 Artt. 4 e 6)	15
AREE INTERESSATE DA FENOMENI DI GRAVE INQUINAMENTO O DA STOCCAGGI DI RIFIUTI	16
TITOLO IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE DI INTERVENTO	17
CAPO I - AREE PUBBLICHE	19
ART.28 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI	19
ART. 29 - AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	21
CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	25
Art. 30 - NORME GENERALI	25
DISTANZE	25
RECUPERO	29
ART. 31 - AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE	30
ART. 32 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI.....	34
AREE RESIDENZIALI TIPO A).....	34
AREE RESIDENZIALI DI TIPO B).....	37
ART. 32bis - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA.....	38

ART. 33 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.....	39
ART. 33 bis - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO GIA' EDIFICATE	40
ART. 34 - AREE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	41
ART. 34bis – VERDE PRIVATO	43
CAPO III- AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	44
ART. 35 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	44
ART. 36 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO.....	47
ART. 36bis - AREE ACCESSORIA A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	48
CAPO IV - AREE AGRICOLE	49
ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE	49
Art. 37 bis – AZIENDE AGRICOLE ALL'INTERNO DELL'ABITATO	54
Art. 37 ter – AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRITURISTICHE	55
Art. 37 quater – AREA DI INTERESSE STORICO DI ATTIVITA' RISICOLA	56
Art. 37 quinquies – RETE ECOLOGICA.....	57
TITOLO V - VINCOLI LEGALI : LE FASCE E LE ZONE DI RISPETTO	58
Art. 38 - FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITA' EXTRAURBANA, AI CIMITERI, LUNGO LE SPONDE DEI CANALI ED AI POZZI AD USO IDROPOTABILE.....	58
FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI OD INCROCI STRADALI	58
FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE.....	59
ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	59
FASCE DI RISPETTO DEI CANALI	59
FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE.....	59
ALTRE FASCE DI RISPETTO	60
TITOLO VI - NORME PARTICOLARI E FINALI	61
ART. 39 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	61
ART. 40 - NORME FINALI.....	61