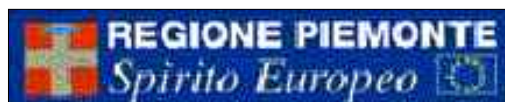




COMUNE DI MALESCO



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MALESCO

PIANO REGOLATORE

GENERALE COMUNALE

VARIANTE n.1/2022 - ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

ESTRATTO N.T.A. artt. 2.1.8 – 3.1.1 – 3.1.13 - 3.1.4 – 3.2.2 –
3.2.3 – 3.2.4 - 3.2.5 – 3.3.2 – 3.3.2 - 3.5.1 – 3.5.3 – 3.5.6 - 5.3.1

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del 22.06.2022 n° 14

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Elaborato:

B

Data: OTTOBRE 2022
Agg.:

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

SOMMARIO

SOMMARIO **1**

NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME **3**

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO **4**

Art. 2.0.1. - Generalità 4

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO **5**

Art. 2.1.8. – Nuova costruzione. 5

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO **8**

Art. 3.0.1. - Generalità 8

CAPO I – USI PUBBLICI **9**

Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale. 9

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità 12

Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici. 13

CAPO II – USI RESIDENZIALI **14**

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi. 14

Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento. 16

Art. 3.2.4. - CA - Aree di completamento con ampliamento 19

CAPO III – USI PRODUTTIVI **21**

Art. 3.3.1. - D1 - Aree con impianti produttivi artigianali e industriali esistenti che si
confermano. 21

Art. 3.3.2. - D2 - Aree artigianali e industriali di nuovo impianto e/o completamento. 23

CAPO V – USI AGRICOLI **25**

Art. 3.5.1. - E1 - terreni ad elevata produttività. 25

Art. 3.5.3. – E2 - Aree boscate 28

Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati. 29

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi sul territorio comunale relativamente agli aspetti geologici e idrogeologici. 32

NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME

Si riporta ora lo stralcio delle norme riguardanti le aree oggetto di variante. Per le modifiche apportate dalla presente variante, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste

per il testo inserito

~~secondo le procedure previste~~

per il testo stralciato

(...)

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità

Per i tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo: in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per i singoli edifici è esposta al successivo Titolo III - Classificazione degli usi del suolo.

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

(...)

Art. 2.1.8. – Nuova costruzione.

Sono interventi di nuova costruzione quelli di nuova edificazione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione gli interventi definiti al 1° comma, p.to e) dell'art. 3 del TU.E. (D.P.R. n.380/2011 e smi).

Agli effetti delle presenti norme sono altresì recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984 relative ai punti:

- 2.2 - Ampliamento;
- 2.3 - Sopraelevazione;

a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

- in relazione ai caratteri architettonici degli edifici sono escluse nuove costruzioni che non siano in armonia con l'ambiente ad essi circostante;
- la Commissione Edilizia escluderà tutte le tipologie che non garantiranno un perfetto inserimento ambientale;
- per tali interventi le modalità di attuazione (permesso di costruire o preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e/o in normativa.

b) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria e per attrezzature agricole (NCp)

Per gli interventi di cui al presente punto le modalità di attuazione (permesso di costruire o preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e/o in normativa.

Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- fabbricati del settore secondario e terziario
tipologie di norma estremamente semplificate salvo che per esigenze legate alla funzionalità dell'edificio;
- attrezzature agricole
i fabbricati avranno tetti a due o quattro falde con manto in tegole di cemento scuro o in pietra (porfiroide, beola, serizzo, etc.); sono escluse caratteristiche, dimensioni o finiture particolari non strettamente connesse con l'uso agricolo. Eventuali deroghe potranno essere ammesse dalla Commissione Edilizia nel caso di interventi su fabbricati esistenti che garantiscano un migliore inserimento ambientale.

Per i fabbricati realizzati dai soggetti di cui all'art.25, 3° comma, lett. a), b), c), della L.R.56/77 e s.m.i. e localizzati esclusivamente nella parte bassa del territorio comunale posta a valle della Strada Provinciale della Valle Cannobina è ammesso l'uso di coperture in lamiera preverniciata di colore scuro; sono comunque fatti salvi eventuali vincoli nazionali o regionali di carattere paesaggistico-ambientale.

c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa)

I fabbricati in oggetto, definiti "bassi fabbricati", sono destinati a recepire bisogni collaterali alle attività residenziali, si tratta di fabbricati principalmente destinati a:

- autorimesse;
- laboratori per lavori di casa e "fai da te";
- depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, serre;
- ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile.

I fabbricati in oggetto, se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono volumetria, né superficie utile lorda (Sul), ma solo superficie coperta (Sc), ogni eccedenza conta sia come Sul e quindi anche come volume (V).

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

1) Autorimesse

- le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata, non possono eccedere i mq. 1,00 di superficie utile netta (Sun) ogni 10 mc. di volume residenziale(V) cui risultino annesse e con altezza netta all'intradosso della soletta di copertura non superiore a ml.2.50 (se inclinata alla sua quota media), eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria; inoltre, in base a documentato fabbisogno pregresso è possibile l'edificazione di un'autorimessa (Sun max 30 mq.) per ogni nucleo familiare, anche in deroga ai parametri di cui sopra (V, Sul, Sun).

In ogni caso contrario le autorimesse vanno incluse nel calcolo della volumetria consentita fatta salva la realizzazione di autorimesse annesse ad edifici residenziali per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentiali;

- le autorimesse devono essere realizzate in muratura intonacata, in pietra a vista; le autorimesse esistenti purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere semplificate;
- il Sindaco, per motivi di decoro ambientale, può ordinarne l'interramento totale o parziale rispetto al preesistente piano campagna: in questo caso non costituiscono V, Sul e Sun;
- nel caso di più di un'autorimessa su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico; tale norma può essere estesa anche ad un'intera area di uso omogeneo;
- possono essere realizzate autorimesse su fondi non contigui all'abitazione, ma prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico purché queste siano strettamente pertinentiali al fabbricato d'abitazione del richiedente, in particolare ove risulti che la stessa abitazione sia sprovvista di accesso carrozzabile o per la quale non è possibile realizzare le autorimesse medesime all'interno del lotto edificato per mancanza di spazi e che, sia dimostrato che la realizzazione della stessa, vada a sopperire ad una situazione pregressa. Le aree di ubicazione dovranno essere ad una distanza non superiore a 200 ml. dall'area residenziale ove è localizzata l'unità immobiliare rispetto alla quale sarà pertinente l'autorimessa (se l'area stessa è classificata tra quelle di cui al successivo art. 3.2.1.) e non superiore a 100 ml. se l'area residenziale ove è localizzata l'unità immobiliare rispetto alla quale sarà pertinente l'autorimessa è classificata tra quelle di cui al successivo art. 3.2.2.): in questi due casi la distanza minima da rispettare dalla carreggiata stradale (così come definita dal D.L. n. 285 del 30.4.92) nella edificazione delle autorimesse dovrà essere pari a 5,00 ml. riducibili a 3,00ml. previo parere favorevole da parte della C.E. in considerazione di particolari situazioni orografiche e con l'obbligo di installazione di sistemi per l'apertura a distanza.

Gli interventi di cui al presente trattino dovranno osservare quanto stabilito al 5° comma, art. 9 della Legge n. 122/89 così come da ultimo modificato dall'art. 10, comma 1, della legge n. 35 del 2012", con la precisazione che il vincolo pertinente deve risultare da apposito atto registrato e trascritto.

2) Laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile, legnaie.

- la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 20 di Sun (per ogni unità residenziale alla quale risulta annesso) per un'altezza all'intradosso non superiore a ml. 2,50 (quota media se inclinato);
- i fabbricati in oggetto devono essere realizzati in muratura o in legno (esclusivamente del tipo prefabbricato o simile), di materiale autoctono, con esclusione degli scarti di lavorazione del legno quali le cosiddette "cotiche", con esclusione di lamiere e, preferibilmente, con copertura a falde inclinate;
- i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;
- i fabbricati in oggetto dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia igienico-sanitaria

3) Pergole e gazebo

Sia le pergole che i gazebo sono manufatti di arredo degli spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili, incannicciati e simili. E' liberamente realizzabile, presentando una comunicazione di inizio lavori per attività libera ai sensi dell' art.6, DPR 380/2001, una singola pergola/gazebo per ogni unità immobiliare avente una superficie massima di mq.15 con altezza massima esterna mt.3,00.

Sia la pergola che il gazebo sono manufatti privi di elementi di copertura fissi che non siano semplici ombreggianti. E' vietato coprire la struttura con perlinati in legno, coperture plastiche o simili che rendano la stessa impermeabile ad eccezione di quelle avvolgibili, nonché tamponare perimetralmente la stessa. La struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare).

4) Tettoie

Le tettoie sono manufatti costituiti da montanti verticali (eventualmente ancorati alla parete di un fabbricato) e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere una copertura fissa. Le tettoie e i porticati, per le finalità a cui sono destinate, costituiscono superficie accessoria della singola unità immobiliare o dell'intera unità edilizia.

La superficie coperta massima consentita, per manufatti definiti tettoie è pari a mq. 15 (per ogni unità residenziale alla quale risulta annesso) per un'altezza all'intradosso non superiore a ml. 2,50 (quota media se inclinato).

Il manufatto deve avere struttura in legno e copertura ad unica falda inclinata in materiale conforme a quello del fabbricato principale a cui la tettoia risulta annessa.

E' esclusa la realizzazione di tettoie non pertinenti a fabbricati principali.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata a versamento del costo di costruzione ed è esclusa dal versamento degli oneri di urbanizzazione.

E' consentita la realizzazione di pensiline su terrazzi e balconi esistenti, che ai sensi dell'art.6, DPR 380/2001 rientra nella fattispecie dell'attività edilizia libera.

I parametri relativi alle distanze da osservare nella nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) di cui ai precedenti punti 1), e 2), **3) e 4)** sono i seguenti:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 80%
- Ds: distanza minima dalle strade = 3,00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = nel rispetto delle norme del Codice Civile
- Df: visuale libera minima = 3,00 ml. oppure in aderenza all'edificio principale

Per la distanza dalla carreggiata stradale delle autorimesse di cui al precedente p.to 1), sarà facoltà della C.E. valutare, caso per caso, eventuali allineamenti a fabbricati adiacenti, anche se a distanze inferiori a quelle precedentemente indicate.

Ad esclusione delle aree di cui al successivo art. 3.2.1 (Nuclei Antichi) è ammessa la posa di strutture prefabbricate in legno con copertura a falde inclinate di dimensioni non superiori a 10.00 mq. e altezza non superiore a ml. 2,50 purché le strutture medesime non risultino vincolate in alcun modo al terreno: in questo caso è necessario presentare semplicemente una comunicazione accompagnata da documentazione illustrativa rappresentante la tipologia proposta; sono fatte salve le disposizioni di cui al D. Lgs.22.1.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

d) Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti.

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità

Per gli usi del suolo si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal Piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi e nelle quali possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal Piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi residenziali
- usi produttivi
- usi terziari
- usi agricoli

Le ultime quattro classi d'uso rientrano nella categoria degli usi privati del suolo; ciascuna classe d'uso comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

Si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni:

- artt. 21 e 22 relativamente agli standards urbanistici;
- art. 25 relativamente alle attività agricole;
- art. 26 relativamente alle attività produttive e/o terziarie.

CAPO I – USI PUBBLICI

Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

Le destinazioni specifiche delle aree, conformi all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, sono topograficamente illustrate negli elaborati di Piano salvo per alcune aree al servizio di insediamenti produttivi o terziari per le quali il reperimento delle aree per le specifiche destinazioni è prescritto attraverso la normativa.

Di norma gli interventi sono realizzati dagli enti pubblici competenti o da enti istituzionali riconosciuti dalle normative vigenti; gli interventi possono essere realizzati anche da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico tramite stipula di convenzione, preventivamente approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali

- aree con attrezzature per l'istruzione dell'obbligo dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore ed in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 10,00 salvo parti eccezionali e limitate;
- aree per parchi gioco e sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di parcheggi di superficie o all'installazione di autorimesse collettive; è ammessa la realizzazione di autorimesse private nel sottosuolo delle aree destinate a parcheggio pubblico, previa stipula di apposita convenzione che disciplini i rapporti tra il Comune e il privato attuatore.

Si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989, n° 122 e s.m.i.

Per le aree e attrezzature di interesse pubblico, anche se non delimitate ed evidenziate nella cartografia del P.R.G.C. è previsto l'obbligo del mantenimento all'attuale destinazione d'uso.

In queste aree l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore; sono comunque ammesse: la ristrutturazione edilizia RE1 e la demolizione con ricostruzione (DR) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

b) per gli insediamenti produttivi

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie **territoriale (St)** a tale scopo destinata; la destinazione specifica delle medesime è decisa dall'Amministrazione Comunale;
- per gli impianti esistenti, 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 in base al rapporto di copertura massimo stabilito per quell'area dal piano; la misura può tuttavia essere più elevata su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico;
- le aree occorrenti possono anche essere reperite esternamente al lotto di competenza nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto; tali aree dovranno avere affaccio su strada pubblica;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dalla Amministrazione Comunale; tutto ciò fatte salve le aree soggette a piani esecutivi per le quali vale la normativa specifica propria dell'area;
- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale cessione ad uso pubblico può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore delle aree, utilizzabile

dall'Amministrazione per l'acquisizione di aree equivalenti nei luoghi così come indicate in cartografia;

- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile;
- all'interno del lotto di proprietà è data facoltà di modificare la posizione planimetrica delle aree per standards (purché non ne sia variata la dimensione), senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

c) per gli insediamenti commerciali e direzionali

- aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al successivo trattino: nei casi di intervento all'interno dei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.bis), di ristrutturazione urbanistica RU (art. 2.2.1.), completamento C (art. 2.2.2.) la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie utile lorda (Sul). Nei casi di intervento di nuovo impianto NI (art. 2.2.3) la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie utile lorda (Sul). La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;
- per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del d.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi generali e criteri di cui all'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006 e riportati nella tabella al termine del presente art., applicando il maggiore tra quelli previsti al precedente trattino e quelli previsti nel presente; nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione (art. 3.2.1.) la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standards previsti dal citato art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dall'art. stesso;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, l'Amministrazione Comunale richiederà, per motivi di interesse pubblico, il reperimento delle aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- in luogo del reperimento del fabbisogno delle aree a parcheggio è ammessa la monetizzazione ai sensi dell'art. 26, comma 2 della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalle D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e n° 5910831 del 24.03.2006; tale possibilità è applicabile solo agli esercizi di vicinato ricadenti negli addensamenti di tipo A1;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite all'interno dell'area oggetto di intervento edificatorio;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune;
- per la dotazione di aree di cui ai disposti della legge 122/89 il fabbisogno verrà calcolato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie calpestabile.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO PER TIPOLOGIE CON SUPERFICIE DI VENDITA > 400 MQ		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	Superficie di vendita MQ. (S)	Formule da applicare
M-SAM2 (*)	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N=60+0,10(S-900)$
G-SM1	FINO A 4500	$N=245+0,20(S-2500)$ (**)
M-SE2-3	401-1800	$N=0,045 \times S$
G-SE1	DA 1501 A 4500	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE2		
M-CC	151-1500	$NCC=N+N'$ (***)
Note alla tabella: (*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 così come modificato dalla D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n° 5910831 del 24.03.2006 (**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale (Il coefficiente di trasformazione in superficie – mq. - di ciascun posto a parcheggio è pari a: a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna; b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano)		

Nota: perequazione diritti edificatori:

Alle aree di cui ai punti a) e b) del presente articolo è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. utilizzabile esclusivamente in incremento agli indici edificatori delle aree di completamento "C" di cui al successivo art. 3.2.3. alle condizioni stabilite al p.to 8) del citato art. 3.2.3., e delle aree di Nuovo insediamento "NI" di cui al successivo art. 3.2.5., alle condizioni stabilite al p.to 6) del citato art. 3.2.5..

Nota finale: si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il P.R.G.C. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto; i tracciati progettati possono subire variazioni limitate, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità stessa, in sede di progetto tecnico esecutivo, senza che tali variazioni comportino varianti al Piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite; esse sono comunque inedificabili.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte e mantenute a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di permesso di costruire o alla S.C.I.A. per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Fatti salvi i valori degli arretramenti proposti per le recinzioni al precedente art. 2.3.5. nonché le deroghe contenute al precedente art. 2.1.8. per i bassi fabbricati, nella seguente tabella vengono evidenziati gli arretramenti richiesti nelle singole zone ai fini dell'edificazione:

TAB. A ARRETRAMENTI				
TIPO DI ZONA	TIPO DI STRADA			
	A	B	C	D
Nuclei antichi (art. 3.2.1.)	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.
Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.)	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di completamento (art. 3.2.3. – 3.2.4)	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di nuovo insediamento (art. 3.2.5.)	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.

A = Strada Provinciale e Strada Statale

B = Strada carrabile Comunale o comunque di uso pubblico

C = Strada comunale non carrabile (comprese le mulattiere)

D = Strada Privata

PRGC = Piano Regolatore Comunale Generale

P. di R.= Piano di Recupero

P. P.E. = Piano Particolareggiato Esecutivo

Esist. = distanza esistente

In sede di progettazione e realizzazione della circonvallazione per Finero dovranno essere osservate le misure di mitigazione e compensazione indicate al capitolo 7 del Rapporto Ambientale (Variante VS2009). L'individuazione delle eventuali aree boschive interferite dalla realizzazione del nuovo tracciato viario della circolazione per Finero dovrà fare riferimento allo stato di fatto dei luoghi, come indicato dall'art.4 del D.Lgs. 227/01 s.m.i. e dagli artt. 3 e 19 della L.R. 4/09 s.m.i., e dovrà risultare indipendente sia dal tipo di classificazione catastale, sia dalle indicazioni di Piano Regolatore. Dovranno essere previste specifiche misure di compensazione ai sensi delle norme nazionali e regionali (D.Lgs. 227/01 s.m.i., L.R.4/09 s.m.i. ed in materia di paesaggio D.Lgs. 42/04 s.m.i.) e tali misure dovranno risultare coerenti con gli standard per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/04. Dovranno inoltre essere previste specifiche misure di compensazione paesaggistica, da ritenersi integrative e non sostitutive degli interventi di compensazione ai sensi della norma forestale (D.Lgs. 227/01 e L.R. 04/09), e queste

dovranno essere stabilite in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche da parte dei competenti uffici.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Le carreggiate della nuova viabilità, urbana, extraurbana e/o interna alle aree di nuovo impianto, siano esse residenziali, a servizi pubblici, turistico-ricettivi, produttivi o commerciali, devono essere adeguate alla caratteristiche definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5.11.2011 e s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici.

Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.

Si richiamano le prescrizioni di cui al art. 3.1.1. lett. a).

Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

CAPO II – USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato non di servizio per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra: restauro conservativo (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1, RE2, RE3;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. punto d);
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. punto c).

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

5) Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

- 20% ~~della superficie utile lorda~~ **del Volume** esistente della costruzione (~~Sul~~); nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile - Sun - sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti,

anche in aggiunta all'incremento di cui sopra ed esclusivamente per gli edifici uni e bi-familiari, è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti esistenti a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità con un innalzamento massimo delle quote di imposta e/o di colmo di ml. 1,00 e/o con l'inserimento di abbaini e la realizzazione di nuove aperture: l'incremento volumetrico massimo ammissibile (da conteggiarsi tenendo esclusivamente conto della parte ampliata) sarà di 150 mc.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) ~~e della Su~~ non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3.precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5
- RC: rapporto di copertura massimo = 80%
- H : altezza massima = 11.50 ml. (o pari all'esistente)
- Np : numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa eventuale mansarda) o pari all'esistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.; esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 2.1.8. lett. c) l'arretramento minimo deve essere pari a ml. 3,00;
- Standards urbanistici se topograficamente indicati, in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo pari a 5,00 mq./120 mc.;
- In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento del tipo RE o SE in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti nel contesto;
- Negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (Df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi ammessi su edifici confinanti con aree di P.R.G.C. classificate "NA -Nuclei antichi" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di profondità non superiore a ml. 50,00) è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- Taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- Materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; in cemento con superficie piana; in eternit tipo svizzero; tutte di colore grigio; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;
- Intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento.

1) Oggetto dell'area:

Parti del territorio parzialmente edificate, inserite o in frangia agli insediamenti esistenti, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- Destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- Completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010.
- nelle aree C l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- If: indice di densità fondiaria massima⁽¹⁾:
 - a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE (art. 2.1.5) = v. prec. art. 3.2.2. p.to 5) 1° trattino)
 - b) nel caso di nuova costruzione e/o di AS su edifici esistenti (art.2.1.9. lett. a) = 0,80 mc/mq.; per l'area C58 = 1,00 mc/mq
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml.
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.8. lett. c)
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.o eventuali definizioni topografiche sul P.R.G.C.
- Np: numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.
- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico debitamente prescritto nel permesso di costruire = 3,50 mq/120 mc.⁽²⁾
- rapporto di permeabilità del suolo = non inferiore al 40% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle acque meteoriche.

- (1) Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza media inferiore a ml. 2,20; in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).
Nel calcolo della volumetria non è conteggiata quella relativa ai locali cantina solo per una superficie utile lorda (Sul) massima pari a mq. 20,00 per ciascuna unità immobiliare; le eccedenze vengono calcolate nella Sul e, quindi, nella volumetria.
- (2) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale attrezzatura può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore dell'attrezzatura delle aree, utilizzabile dall'Amministrazione nell'ambito delle zone residenziali per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree per parcheggi.

6) Disposizioni speciali:

- A. Per gli interventi ammessi in aree "C" confinanti con aree di P.R.G.C. classificate "NA - Nuclei antichi" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di profondità non superiore a ml. 50,00), è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:
- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
 - materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento
 - intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).
- B. Per gli interventi ammessi nell'area C55 è fatto obbligo di osservare le seguenti disposizioni:
- L'area può essere edificata esclusivamente nella porzione in classe di pericolosità geologica II ed all'esterno della fascia di rispetto del cimitero;
 - La cubatura ammessa è non superiore a complessivi mc. 1.200;
 - Il nuovo volume residenziale deve essere realizzato con caratteristiche tipologiche consone al luogo ed in conformità al dettato normativo di cui al punto 6) Disposizioni speciali, lettera A;
 - La porzione di area libera da edificazione e posta all'interno della fascia di rispetto cimiteriale deve rimanere nelle attuali condizioni di naturalità;
 - Sono richiamati i contenuti del paragrafo "Proposte operative e indagini da condurre a livello esecutivo" della scheda monografica dell'elaborato GEO11.
 - salvaguardare, ove possibile, gli elementi arborei esistenti;
 - progettare le aree verdi tenendo conto delle caratteristiche dei luoghi e impiegando essenze, arboree ed arbustive, per lo più autoctone;
 - ottenere il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio;
 - la progettazione e/o realizzazione di spazi a verde e di impianti arborei dovrà essere accompagnata da analisi agronomica redatta da tecnico abilitato che individui specie arboree con dimensioni della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.
- C. Per le aree C41, C47, C48, C 59, in sede di progettazione, al fine di garantire la coerenza dei nuovi interventi con i caratteri ambientali e paesaggistici della tradizione locale, dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
- Impianto urbanistico (disposizioni planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
 - Caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle fiancate, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
 - Scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;

- D. Per gli interventi ammessi è fatto obbligo di salvaguardare, ove possibile, gli elementi arborei esistenti; l'eventuale abbattimento di esemplari arborei dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

8) Perequazione diritti edificatori:

nelle aree di cui al presente articolo è consentito un incremento dell'indice edificatorio nei casi e alle condizioni sottoelencate.

L'indice fondiario (If) può essere incrementato di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. prec. art. 3.1.1. presenti N.A.);
- l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- per l'applicazione del regime perequativo è obbligatoria la sottoscrizione di una specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

(...)

Art. 3.2.4. - CA - Aree di completamento con ampliamento

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio edificate, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione per le quali si prevede l'ampliamento di edifici esistenti e la nuova costruzione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (precedente art. 3.2.2.) e inoltre:

- completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia o "Segnalazione Certificata di Inizio Attività";
- (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010.

5) Parametri:

- If: indice di densità fondiaria massima (1):
 - a) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE (art. 2.1.5) = v. prec. art. 3.2.2. p.to 5) 1° trattino)
 - b) nel caso di nuova costruzione e/o di AS su edifici esistenti (art.2.1.9. lett. a) = vedere tabella All. 2B - foglio 1 - Elab H-VS2009 (schede Circ Reg 16/URE - 1989)
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 10,00 ml.
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.8. lett. c)
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.o eventuali definizioni topografiche sul P.R.G.C.
- Np: numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.

- (1) Nel calcolo della volumetria massima ammissibile non entrano i sottotetti, anche abitabili o agibili, aventi altezza media inferiore a ml. 2,20; in questo caso tale altezza verrà calcolata dividendo l'intero volume del sottotetto stesso (con esclusione del solaio di copertura) per la sua superficie utile lorda (Sul).
Nel calcolo della volumetria non è conteggiata quella relativa ai locali cantina solo per una superficie utile lorda (Sul) massima pari a mq. 20,00 per ciascuna unità immobiliare; le eccedenze vengono calcolate nella Sul e, quindi, nella volumetria.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi ammessi in aree "CA" confinanti con aree di P.R.G.C. classificate "NA -Nuclei

antichi" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di profondità non superiore a ml. 50,00), è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento,
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).
- Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo di salvaguardare, ove possibile, gli elementi arborei esistenti; l'eventuale abbattimento di esemplari arborei dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco".
- Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

CAPO III – USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. - D1 - Aree con impianti produttivi artigianali e industriali esistenti che si confermano.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi artigianali e industriali di varia dimensione.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali, uffici collaterali alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: attività commerciali connesse con l'attività artigianale principale **la cui superficie di vendita deve essere ricavata (in condizioni di sicurezza) nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non deve superare mq. 150**, impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive quali ad esempio commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, commercio di autoveicoli e mezzi operativi, residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata; **nell'area D1-6 è ammessa esclusivamente la destinazione a "deposito/magazzino**;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e/o dell'A.R.P.A., (o servizio sanitario pubblico competente per materia e territorio), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma I, sub e) della legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.,
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e/o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria residenziale (quest'ultima purché funzionale all'attività) (NCp) art. 2.1.8.;
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette unicamente a manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del tipo RE1 – RE2.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- nelle aree D1 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.

5) Parametri:

- H: altezza massima degli edifici = 10,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti

- tecnologicamente indispensabili, compresi serbatoi e silos)
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti da apposito atto registrato e trascritto
 - Ds: distanza minima dal ciglio stradale = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
 - Rc: rapporto di copertura massimo = 66% di Sf, ampliamenti sino al 20% della superficie utile sono comunque consentiti
 - standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c)

Serbatoi e silos non costituiscono né superficie utile lorda (Sul), né superficie coperta (Sc).

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda (Sul) sia almeno pari a 200 mq.; la superficie utile lorda (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 150 mq.

Le unità abitative potranno essere utilizzate esclusivamente dal titolare dell'attività o dai dipendenti. La porzione adibita a residenza deve essere inglobata nel volume dell'edificio produttivo.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo RE1-2) di unità di abitazioni esistenti anche se di maggior superficie utile lorda (Sul) purché risultino annesse ad unità locali produttive esistenti.

Gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo possono essere trasformati, attraverso i tipi di intervento RE e dietro pagamento degli oneri urbanizzativi, in singole unità produttive, commerciali e direzionali.

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.3.2. - D2 - Aree artigianali e industriali di nuovo impianto e/o completamento.

1) Oggetto dell'area:

aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto e/o completamento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente.

3) Tipi di intervento ammessi:

nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, residenziale o terziaria (queste ultime purché funzionali all'attività produttiva).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- nelle aree D2 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento, con le procedure di cui al comma 8, lett. e) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.; per l'attuazione dell'area D2-7 è obbligatoria la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C. o Piano Particolareggiato Esecutivo – P.P.E.).

5) Parametri:

- Rc: rapporto di copertura massimo = 50% di Sf
- H: altezza massima degli edifici = 10,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, compresi serbatoi e silos)
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- parcheggi privati = ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio delle attività, complessivamente non inferiore a 15 mq ogni 100 mq. di Sun
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) e sub c)

Serbatoi e silos non costituiscono né superficie utile lorda (Sul), né superficie coperta (Sc).

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda (Sul) sia almeno pari a 200 mq.; la superficie utile lorda (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 150 mq.

Le unità abitative potranno essere utilizzate esclusivamente dal titolare dell'attività o dai dipendenti. La porzione adibita a residenza deve essere inglobata nel volume dell'edificio produttivo.

6) Disposizioni particolari per l'area D2-7:

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà individuare idonee misure di mitigazione e mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale/paesaggistico.

In particolare lo S.U.E. dovrà:

- prevedere aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore e inquinamento visivo) ponendo particolare attenzione alle aree lungo i confini; nella realizzazione delle aree verdi occorrerà tenere conto delle caratteristiche fisico-climatiche dei luoghi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone;

Inoltre, lo S.U.E., attraverso la propria specifica normativa di attuazione, dovrà:

- prevedere la salvaguardia, ove possibile, degli alberi esistenti;
- introdurre misure per ridurre al minimo le superfici impermeabili e favorire l'impiego di pavimentazioni drenanti;
- introdurre misure finalizzate a ridurre al minimo l'effetto negativo conseguente all'impermeabilizzazione delle superfici attraverso un sistema di regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche;
- favorire l'impiego di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti e a basso impatto ambientale;
- privilegiare l'uso di energie rinnovabili e di tecnologia a bassa emissione
- la progettazione e/o realizzazione di spazi a verde e di impianti arborei dovrà essere accompagnata da analisi agronomica redatta da tecnico abilitato che individui specie arboree con dimensioni della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

6.bis) Disposizioni particolari per l'area D2-4:

- nell'area D2-4 è prescritto l'impianto di un filare di alberi sul lato est che svolga la funzione di mitigazione e quinta vegetazionale;
- la progettazione e/o realizzazione di spazi a verde e di impianti arborei dovrà essere accompagnata da analisi agronomica redatta da tecnico abilitato che individui specie arboree con dimensioni della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

7) Nota finale:

- l'accesso all'area D2-7 in località Cottredo dovrà avvenire, così come indicato in cartografia, in connessione con la viabilità prevista nella confinante area artigianale nel Comune di Villette, senza alcun accesso veicolare diretto sulla S.S. 337 nel territorio del Comune di Malesco.
- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

CAPO V – USI AGRICOLI

Art. 3.5.1. - E1 - terreni ad elevata produttività.

1) Oggetto dell'area:

terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati, per colture legnose a rapido accrescimento, nonché aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili, vigneti e castagneti da frutto.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- seminativi e prati permanenti, colture legnose a rapido accrescimento, vigneti e castagneti da frutto;
- attività nel settore floro-vivaistico;
- attività zootecniche;
- abitazioni rurali e attrezzature agricole;
- abitazioni temporanee tramite il riuso di edifici esistenti nel rigoroso rispetto delle norme stabilite nel primo comma, p.to 4, dell'art. 3.5.6. delle presenti NA;
- impianti tecnici di pubblica utilità.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8. lett b);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. lett. c).

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti e dagli interventi ammessi il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i.

5) Parametri:

Per le attrezzature agricole, serre (1) comprese:(esclusivamente per chi svolga attività agricola a titolo principale)

- H : altezza massima = 7,00 ml. (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media) salvo attrezzature tecnologiche quali silos,serbatoi, etc. con necessità di maggiori altezze
- Rc: rapporto di copertura massimo = 30% (esclusivamente per le serre (1): 80%)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano = ml. 300 per suini e ml. 150 per ogni altro animale; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.; ulteriori riduzioni potranno essere ammesse previo ottenimento di parere favorevole da parte dell'A.S.L.

Per le attrezzature agricole, serre (1) comprese: (per i proprietari dei fondi o per chi abbia titolo)

- H : altezza massima = 3,00 ml. (misurata all'intradosso del solaio di copertura, se inclinato

alla sua quota media).

- Rc: rapporto di copertura massimo = 30%
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
- ad esclusione delle serre (1), è ammessa la realizzazione di un solo fabbricato per ciascuna proprietà; la dimensione massima del fabbricato di cui al presente punto non potrà superare una superficie utile (Sun) di mq. 30,00; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere estremamente semplificate e integrate con l'ambiente agricolo all'interno del quale vengono realizzate le costruzioni medesime, la copertura dovrà essere a due falde inclinate con pendenza non inferiore al 60% (sono escluse le coperture con lamiera e lastre in fibra di cemento ondulate); per le serre (1) sono ammesse coperture con altre forme consone al tipo di coltura.

per le abitazioni rurali:

- If: indice di densità fondiaria = 0.02 mc/mq.
- H : altezza massima = 7,00 ml.
- n° massimo piani f.t. = 2 (compresa eventuale mansarda)
- Dc: distanza dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla = 20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

(1) le serre dovranno avere carattere stagionale con tipologia a "tunnel".

6) Disposizioni speciali

Lungo le strade veicolari (statale, provinciale, comunali), all'interno del centro abitato così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.4.92 n° 285 (Codice della strada) è consentita la costruzione di autorimesse purché esse risultino annesse ad edifici residenziali di civile abitazione ubicati in zone non raggiungibili mediante strade carrozzabili o ubicati nelle zone ove non sia ammissibile, ai sensi delle presenti norme, la realizzazione di autorimesse. Per l'edificazione dovranno essere rispettate le norme stabilite all'art. 2.1.8 lettera c).

L'arretramento minimo dalla strada dell'accesso delle autorimesse medesime sarà di ml. 5,00 (salvo diverse prescrizioni da parte degli Enti interessati: ANAS o Amministrazione Provinciale) riducibili a ml. 3,00 ove le condizioni orografiche impediscano arretramenti maggiori. In questi casi, che verranno valutati di volta in volta dall'Amm.ne Com.le, potranno essere prescritte particolari disposizioni sul terreno dei manufatti stessi, in funzione della pericolosità delle immissioni nella viabilità pubblica.

Per gli interventi su edifici compresi all'interno di una fascia di profondità pari a ml.50,00 intorno ad aree di P.R.G.C. classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, sbarbate sia sul fronte anteriore che ai lati; in cemento o ceramica con superficie piana; in eternit tipo svizzero; tutte di colore grigio; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;
- intonaci e tinteggiature esterne.

Per gli interventi di realizzazione di fabbricati accessori alla residenza di cui all'art.2.1.8 delle presenti N.A., nella fascia di cui al precedente comma, è prescritta la copertura a due falde.

Le abitazioni rurali devono essere ubicate nel raggio di 200 ml. dal perimetro dell'azienda.

L'edificio in località Trafuiolo individuato con asterisco sulla Tav. P2a-VS2009 ha destinazione artigianale con annessa residenza del titolare; per esso sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.

7) Note finali

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

(...)

Art. 3.5.3. – E2 - Aree boscate

1) Oggetto dell'area:

boschi così come definiti dalla L.R. n. 4/2009 e all'art. 6 della L.R. n. 14/2010.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: boschi
- destinazioni ammesse: coltivazioni industriali del legno; impianti tecnici di pubblica utilità, infrastrutture pubbliche.

3) Modalità di intervento:

secondo i disposti della L.R. n. 4/2009.

4) Parametri:

le aree sono attribuite di un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq, ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole si possono utilizzare 5 Ha. di area boscata in accorpamento ad eventuali altre aree agricole al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali.

5) Nota finale:

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra- agricoli o abbandonati.

E' prevista la seguente casistica:

1. edifici produttivi utilizzati:

la destinazione d'uso è confermata purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione art. 2.1.8. lett. d) non superiore al 20% della superficie utile esistente (da concedere una sola volta);
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.;

2. edifici produttivi non utilizzati:

è ammessa esclusivamente la modifica di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni d'uso proprie ed ammesse delle singole aree agricole afferenti (E1, E2, E3, E4, E5);

3. edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati:

esclusivamente per quelli compresi all'interno delle aree "E1" valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.2.2. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica;

4. edifici rurali sparsi:

Fatti salvi i disposti della L.R. n. 9/2003, è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo; nel rispetto di quanto prescritto all'ultimo comma del presente p.to 4 essi possono essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea e con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., in questo caso sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- restauro e risanamento conservativo (RC1 - RC2) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. che non comporti aumenti della Sul e nel rigoroso rispetto delle caratteristiche dell'architettura spontanea locale, in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista o in raso pietra o, se già intonacata, con intonaco a calce (esclusi quindi tinteggiature o rivestimenti); la copertura dovrà essere in lastre di beola tradizionale, saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; con pendenze uguali alle preesistenti; per gli alpeggi che non risultano serviti da piste agro-silvo-pastorali è ammesso l'utilizzo di coperture in lamiera di tipo preverniciato a tinta grigio pietra, previo parere dell'Amministrazione Comunale. Esclusivamente per gli edifici ubicati a valle dalla Strada Provinciale di Valle Cannobina è ammesso l'utilizzo di coperture in tegole di cemento liscio di colore grigio pietra. le gronde non potranno avere una sporgenza superiore a cm. 40; i camini dovranno essere conformi alle murature perimetrali con esclusione di intonaco civile, dovranno avere copertura a due falde nel rispetto dei caratteri stilistici tipici dei luoghi; non sono ammessi avancorpi con falde di copertura con diversa pendenza rispetto a quella delle falde del corpo principale; i serramenti dovranno essere in legno secondo le forme e i tipi dell'architettura spontanea locale; le chiusure esterne dovranno essere realizzate esclusivamente con ante costituite da tavoloni di legno liscio senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); le eventuali nuove aperture (finestre) dovranno avere forma quadrata o rettangolare a taglio verticale con dimensioni non superiori a cm. 80x100; sono esclusi contorni e telai fissi esterni in legno; eventuali scale esterne dovranno essere in pietra e i parapetti in legno o in ferro nelle

- forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; non è ammesso l'inserimento di balconi, e lucernari; sono ammessi, se previsti, voltini superiori alle aperture in legno e contorni in sasso; sono ammesse piccole recinzioni unicamente nel caso di edifici isolati e nell'ambito di pertinenza dell'immobile per una superficie massima pari a quattro volte la superficie coperta, tali recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con staccionate in legno, "scheggioni" o "caracci" in pietra locale con finitura grezza o a spacco con traverse orizzontali tonde in legno;
- ampliamento (con sopraelevazione o planimetrico utilizzando tipologie e caratteri stilistici propri dell'architettura spontanea locale) limitatamente ai volumi necessari all'integrazione e/o creazione dei servizi igienici e/o all'adeguamento delle altezze interne minime, nella misura massima del 10% della volumetria totale dell'intero edificio esistente e comunque non superiore a 10,00 mq. di superficie utile netta (Sun) per ogni unità immobiliare; non sono ammessi avancorpi con falde di copertura con pendenza diversa da quella dell'edificio principale; valgono tutte le prescrizioni tipologiche e stilistiche di cui al trattino precedente;
 - è altresì ammessa la ricostruzione di tutti quegli edifici rurali abbandonati, crollati o semicrollati, ma dei quali sia evidente l'impronta planimetrica e che risultino accatastati eventualmente anche quali edifici crollati o in rovina o individuati sulla Mappa Rabbini; tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetrica originale, non potranno avere più di un piano fuori terra più sottotetto con altezza totale (misurata a partire dal pavimento del piano terreno alla quota media dell'intradosso della falda di copertura) non superiore a ml. 5,00, dovranno inoltre rispettare rigorosamente le caratteristiche dell'architettura spontanea locale; in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista non intonacata o raso pietra, la copertura dovrà essere in pietra tradizionale, saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista, di colore grigio; l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 70% e il 90% o uguale all'esistente; sono escluse le gronde sporgenti oltre 40 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi; i serramenti in legno con antoni lisci senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle), sono ammesse piccole gronde protettive sopra i serramenti, con sporgenza massima di 20cm. e costituite da lastre di pietra; le finestre dovranno avere forma quadrata o rettangolare a taglio verticale con dimensioni non superiori a cm. 80x100 (eventuali misure verranno valutate caso per caso al fine di garantire il migliore inserimento ambientale del fabbricato); eventuali scale esterne dovranno essere in pietra e i parapetti in ferro nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo: è vietata l'apertura di nuovi accessi carrai e/o modificazioni dello stato dei luoghi, ad eccezione degli interventi ammessi dalle presenti N.A. nonché delle piste agro-silvo-pastorali che sono da ritenersi ammesse in tutte le aree a destinazione agricola anche se non cartograficamente individuate nelle tavole di P.R.G.C." previo parere favorevole del Consiglio Comunale;

- **previo parere della Commissione Edilizia, nel caso in cui l'edificio rurale oggetto di richiesta di Permesso a Costruire sia addossato al versante montano od alla viabilità esistente (al fine di migliorare i rapporti aero – illuminanti e/o ampliare la viabilità per consentire il transito di eventuali mezzi di soccorso), è concesso una tantum lo spostamento dell'impronta planimetrica, per una superficie in pianta massima pari ad un terzo di quella esistente.**

Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 9/2003, il recupero alla destinazione residenziale degli edifici esistenti potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- che non richieda l'apertura di nuove strade di accesso – che la struttura esistente sia percettibile
- che l'edificio risulti inutilizzato a fini agricoli alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano
- che l'edificio abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7. 1975 s.m.i. anche a seguito dell'ampliamento massimo del 10% della volumetria totale dell'intero edificio esistente e comunque non superiore a 10,00 mq

Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

(...)

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi sul territorio comunale relativamente agli aspetti geologici e idrogeologici.

Si demanda ai disposti dello studio geologico ed idrogeologico di supporto al P.R.G.C., ed alle successive varianti, in particolare agli elaborati: Geo-1 (cap. 8), Geo-9, Geo-10, Geo-11, Geo-19 che, con valore prescrittivo, definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli interventi ammessi dal PRGC sono pertanto da sottoporre a verifica di congruità con quanto stabilito nella indagine geologico-tecnica di supporto al P.R.G.C. medesimo.

Si richiama inoltre la normativa dettata dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M.14.01.2008.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con delibera Consiliare; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo