

Indice**TITOLO I****NORME GENERALI****CAPITOLO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO**

Art.1.1.1	Finalità	pag. 7
Art.1.1.2	Elaborati cartografici e Norme Tecniche di Attuazione	pag. 8
Art.1.1.3	Applicazione del PRGC e arco temporale di validità	pag. 9

CAPITOLO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI

Art.1.2.1	Parametri Urbanistici	pag. 10
Art.1.2.2	Parametri Edilizi	pag. 11
Art.1.2.3	Definizioni Generali	pag. 17

TITOLO II**CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO****CAPITOLO 1° TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO**

Art.2.1.1	Norme Generali	pag. 22
Art.2.1.2	Restauro Paesistico	pag. 22
Art.2.1.3	Risanamento Urbanistico Conservativo	pag. 22
Art.2.1.4	Riqualficazione Urbanistica	pag. 23
Art.2.1.5	Ristrutturazione Urbanistica	pag. 23
Art.2.1.6	Nuovo Impianto Urbanistico	pag. 23

CAPITOLO 2° TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art.2.2.1	Norme Generali	pag. 24
Art.2.2.2	Manutenzione Ordinaria (MO)	pag. 26
Art.2.2.3	Manutenzione Straordinaria (MS)	pag. 27
Art.2.2.4	Restauro (R)	pag. 29
Art.2.2.5	Risanamento Conservativo (RC)	pag. 31
Art.2.2.6	Ristrutturazione Edilizia tipo A e B (RE1-RE2)	pag. 33
Art.2.2.7	Demolizione con Ricostruzione	pag. 37

Art.2.2.8	Demolizione senza Ricostruzione	pag. 37
Art.2.2.9	Ampliamento e Sopraelevazione	pag. 38
Art.2.2.10	Completamento	pag. 38
Art.2.2.11	Nuova Costruzione di Edifici Residenziali	pag. 39
Art.2.2.12	Nuova Costruzione di Edifici Produttivi, Terziari e Ricettivi	pag. 39
Art.2.2.13	Nuova Costruzione di Edifici Accessori	pag. 40

CAPITOLO 3° DESTINAZIONE D'USO

Art.2.3.1	Destinazione d'uso	pag. 42
Art.2.3.2	Modifica della destinazione d'uso	pag. 43

CAPITOLO 4° SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art.2.4.1	Sistemazione del suolo	pag. 44
Art.2.4.2	Decoro ambientale	pag. 44
Art.2.4.3	Recinzioni, muri di contenimento e accessi veicolari	pag. 45
Art.2.4.4	Parcheeggi privati, accessi alle autorimesse	pag. 48
Art.2.4.5	Parcheeggi pubblici e d'uso pubblico	pag. 50

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPITOLO 1° DEFINIZIONI

Art.3.1.1	Classi di destinazione d'uso del suolo e aree omogenee	pag. 52
-----------	--	---------

CAPITOLO 2° USI PUBBLICI

Art.3.2.1	Aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico	pag. 54
Art.3.2.2	Aree a servizio degli insediamenti residenziali	pag. 55
Art.3.2.3	Aree a servizio degli insediamenti produttivi, industriali e artigianali	pag. 56
Art.3.2.4	Aree a servizio degli insediamenti terziari	pag. 57
Art.3.2.5	Aree a servizio degli insediamenti ricettivi	pag. 58
Art.3.2.6	Aree a servizio degli impianti urbani	pag. 59
Art.3.2.7	Aree a servizio della viabilità su gomma (rete stradale)	pag. 60

CAPITOLO 3° USI RESIDENZIALI

Art.3.3.1	Norme generali per le aree a destinazione residenziale	pag. 62
Art.3.3.2	Nuclei di Antica Formazione (A)	pag. 65
Art.3.3.3	Edifici di interesse storico, artistico e documentario, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 e della LR 56/77 smi.	pag. 70
Art.3.3.4	Aree residenziali di recupero (PdR)	pag. 72
Art.3.3.5	Aree residenziali consolidate in ambito urbano (Bs) ed extraurbano (Bse)	pag. 73
Art.3.3.6	Aree residenziali di completamento (Bc)	pag. 75

CAPITOLO 4° USI PRODUTTIVI

Art.3.4.1	Norme generali per le aree a destinazione produttiva	pag. 77
Art.3.4.2	Aree occupate da impianti produttivi esistenti (Ds)	pag. 79
Art.3.4.3	Aree produttive di nuovo impianto (D)	pag. 81

CAPITOLO 5° USI TERZIARI

Art.3.5.1	Norme generali per le aree a destinazione terziaria	pag. 83
Art.3.5.2	Aree occupate da attrezzature terziarie esistenti (Ms)	pag. 85
Art.3.5.3	Aree per attrezzature terziarie di nuovo impianto (M)	pag. 87
Art.3.5.4	Norme per le aree a destinazione commerciale LR 28/99	pag. 89

CAPITOLO 6° USI RICETTIVI E RICREATIVI

Art.3.6.1	Norme generali per le aree a destinazione ricettiva e ricreativa	pag. 91
Art.3.6.2.	Aree per attività ricettive (R)	pag. 92
Art.3.6.3	Aree per attrezzature ricreative e sportive (S)	pag. 94

CAPITOLO 7° USI AGRICOLI

Art.3.7.1	Norme generali per le Aree a destinazione agricola	pag. 96
Art.3.7.2	Titolarità e modalità per gli interventi in Area agricola	pag.100
Art.3.7.3	Aree agricole produttive (E)	pag.101
Art.3.7.4	Aree agricole marginali (E1), Serre (E2)	pag.103
Art.3.7.5	Aree per attrezzature ed impianti zootecnici (Ep)	pag.106
Art.3.7.6	Aree boscate (E3)	pag.108

CAPITOLO 8° USI IMPROPRI

Art.3.8.1	Norme generali per aree e edifici utilizzati in modo improprio	pag.110
-----------	--	---------

TITOLO IV**VINCOLI DI SALVAGUARDIA E TUTELA****CAPITOLO 1° VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA, DEFINIZIONI**

Art.4.1.1	Natura delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica	pag.112
Art.4.1.2	Indagini geologiche e geotecniche	pag.114
Art.4.1.3	Progetti pubblici di riassetto idrogeologico	pag.117
Art.4.1.4	Norme generali di carattere idrogeologico	pag.119

CAPITOLO 2° CLASSI DI IDONEITA' GEOMORFOLOGICA

Art.4.2.1	Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica	pag.121
Art.4.2.2	Classe I	pag.122
Art.4.2.3	Classe II	pag.122
Art.4.2.4	Classe III	pag.124
Art.4.2.5	Classe IIIa	pag.124
Art.4.2.6	Classe IIIb	pag.126

CAPITOLO 3° TUTELA DEI VALORI STORICO- AMBIENTALI

Art.4.3.1	Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)	pag.132
Art.4.3.2	Parchi privati di valore ambientale (V5)	pag.133
Art.4.3.3	Aree a vincolo archeologico	pag.134

CAPITOLO 4° FASCE DI RISPETTO

Art.4.4.1	Fascia di rispetto degli impianti urbani	pag.135
Art.4.4.2	Fascia di rispetto da opere di captazione acqua potabile	pag.135
Art.4.4.3	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	pag.136
Art.4.4.4	Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali	pag.138
Art.4.4.5	Fascia di rispetto di elettrodotti A/T	pag.139
Art.4.4.6	Fascia di rispetto ferroviaria	pag.139

TITOLO V**ATTUAZIONE DEL PIANO**

CAPITOLO 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art.5.1.1	Modalità di attuazione del PRGC	pag.141
Art.5.1.2	Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)	pag.141
Art.5.1.3	Intervento edilizio diretto	pag.142
Art.5.1.4	Convenzioni e Atti d'obbligo	pag.143

CAPITOLO 2° DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art.5.2.1	Varianti al PRGC	pag.144
Art.5.2.2	Richiamo a disposizioni di legge	pag.144

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPITOLO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO**Art.1.1.1 Finalità**

1. Il Comune di Lesa esercita la propria competenza in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale, con riferimento alla Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni (smi), alla Legge 28 gennaio 1977 n.10 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 smi, "Tutela ed uso del suolo".

2. Il PRGC, in relazione alla citata LR 56/77 smi, art. 11, persegue i seguenti obiettivi:
 - a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR - Piano Territoriale Regionale- e PTP –Piano Territoriale Provinciale-);
 - b) il recupero all'uso sociale del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
 - e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Art.1.1.2 Elaborati cartografici di PRGC e Norme Tecniche di Attuazione

1. Gli elaborati cartografici di PRGC contengono le previsioni in ordine al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del precedente articolo, definendole topograficamente ed indicando puntualmente, su cartografie a varie scale, l'uso del suolo, gli interventi, previsti ed ammessi, le relative modalità di attuazione ed i vincoli di salvaguardia e tutela operanti sul territorio comunale.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono normativamente i contenuti delle previsioni di PRGC, dell'uso del suolo, dei vincoli d'intervento, indicati negli elaborati grafici, e precisano le modalità di attuazione del PRGC stesso.
3. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC è affidata, in prima istanza, alla Commissione Edilizia sulla base dei seguenti criteri interpretativi:
 - a) che in caso di discordanza tra elaborati grafici a scala diversa, si farà riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata;
 - b) che "le indicazioni grafiche contenute nelle tavole, pongono vere e proprie disposizioni cogenti" (rif. Cons. di Stato 28.10.1980 n.1006) e che tali "disposizioni hanno efficacia percettiva immediata" (rif. Cassazione 22.11.1985 n.567);
 - c) che in caso di contrasto tra normative e prescrizioni di PRGC, contenute nelle NTA e derivate da leggi regionali, e leggi nazionali, queste ultime prevalgono (rif. legge 62/53);
 - d) che l'introduzione di disposizioni normative, nazionali, regionali e provinciali, successive alla adozione del Progetto preliminare di PRGC, adegua automaticamente le presenti NTA.
4. Le cartografie di PRGC, prodotte sulla base della restituzione aerofotogrammetria del volo in data 11.03.2002 e delle successive ricognizioni a terra, sono aggiornate all'aprile 2003; il quadro normativo di riferimento delle presenti NTA è aggiornato al 30.08.2003.

Art.1.1.3 Applicazione del PRGC e arco temporale di validità

1. Norme e prescrizioni del PRGC hanno efficacia nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, che effettuino interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
2. Le previsioni di PRGC sono riferite ad un arco temporale di 10 anni ed ogni loro modificazione sostanziale comporterà l'introduzione di specifiche varianti, nei modi e con le procedure previste alla LR 56/77 smi, art. 17; allo scadere dell'arco temporale di validità del PRGC, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla revisione del piano stesso.
3. Ogni attività, prevista dal PRGC, di carattere urbanistico e/o edilizio, che comporta la trasformazione del territorio del comune di Lesa, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali, è subordinata alla acquisizione di specifico titolo abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività od ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia) con riferimento al DPR 380/01 smi.
4. Fatti salvi i casi previsti dal DPR 380/01 smi, art. 17, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, nella quantità e con le modalità previste dalle relative deliberazioni comunali, con riferimento alla LR 56/77 smi, Titolo VI, art. 52, e dalle leggi vigenti in materia.
5. Gli interventi di trasformazione del suolo e di edifici, previsti dal PRGC, in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, sono subordinati alla preventiva realizzazione di tali opere a cura dell'Amministrazione comunale o, in subordine, a cura e spesa dell'operatore privato, nei tempi e con le modalità previste al DPR 380/01, art.12, comma 2.
6. Gli interventi necessari all'adeguamento normativo in materia di sicurezza, di eliminazione delle barriere architettoniche, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici ed ad ogni altro specifico obbligo di legge, sono sempre ammessi, purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e nel rispetto dell'ambiente.

CAPITOLO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI**Art.1.2.1 Parametri Urbanistici (rif. LR 19/99, art.3)**

1. **Superficie territoriale (St)** mq: E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. **Superficie fondiaria (Sf)**: E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
3. **Indice di densità edilizia territoriale (It)** mc/mq: L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V / St$) : rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale
4. **Indice di densità edilizia fondiaria (If)** mc/mq: L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V / Sf$) : rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
5. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)** mq/mq : L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul / St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
6. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** mq/mq : L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul / Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art.1.2.2 Parametri Edilizi (rif. LR 19/99, art.3)

1. Altezza dei fronti della costruzione (H_f) m.:

- a) Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
- b) Si assume come altezza di ciascuna fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
- c) L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti con requisiti tecnico-funzionali tali da essere considerati abitabili o agibili - con l'esclusione dei volumi tecnici.
- d) Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
- e) La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- f) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui alla lettera c) (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (vedi al successivo comma 8.), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
- g) Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, fino a un massimo di ml 4,00, al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano dell'edificio.

2. Altezza della costruzione (H) m.:

- a) L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente comma 1.
- b) Sono escluse dal computo delle altezze le costruzioni speciali, quali antenne, tralicci, ciminiere, silos, serbatoi, etc... purché contenute nei limiti strettamente indispensabili alla funzionalità tecnica delle costruzioni stesse.

3. **Numero dei piani della costruzione (Np):**
- a) Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell’edificio, con l’esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
 - b) Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell’intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (così come definite al precedente comma 1. lettera e)), nonché gli eventuali soppalchi.
4. **Distanza tra le costruzioni (D) m.:**
- a) Le distanze di cui al titolo del presente comma sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
 - b) Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i “bow window”, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.
 - c) La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un’altra costruzione (D), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all’altro.
 - d) Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto delle eventuali superfetazioni e/o delle addizioni edilizie prive di valore storico, artistico o ambientale.
 - e) In tutte le altre aree è prescritta la distanza minima, al fine del rispetto della visuale libera tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari all’altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 10,00; questa prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00 e nel caso di prospicienza diretta tra pareti finestrate.
 - f) Nel caso in cui entrambe le pareti non comprendano finestre di vani abitabili, ovvero comprendano luci senza affaccio diretto di vani non abitabili con superficie inferiore a mq 8,00 e di servizi igienici, sono ammesse distanze inferiori a ml 10,00 fatte salve le prescrizioni inderogabili di cui al Codice Civile, Sez. vi, art. 873 e sgg.
 - g) Quando, nelle proprietà limitrofe, vi siano edifici preesistenti la cui altezza non consente il rispetto delle distanze sopra prescritte, il nuovo edificio dovrà osservare la sola distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo inderogabile di ml 5,00 e di ml 10,00 nel caso in cui le preesistenze presentino pareti finestrate.

- h) Quando, nei lotti confinanti vi siano edifici preesistenti – costruiti anteriormente alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC – realizzati con pareti cieche a confine, il nuovo edificio potrà essere realizzato in aderenza per una lunghezza pari all'edificio preesistente e con una tolleranza massima, in più o in meno, di ml 1,50.
- i) Negli interventi di ampliamento o sopraelevazione, nel caso di edifici antistanti con pareti finestrate preesistenti poste a meno di ml 6,00, occorre mantenere il rispetto vicendevole dell'arretramento a ml 10,00 dalle suddette pareti finestrate.
- j) Negli interventi di ampliamento planimetrico, nel caso di edifici antistanti con pareti finestrate preesistenti poste alla distanza compresa tra ml 6,00 e ml 10,00, dovrà essere osservata la distanza di ml 10,00.
- k) Negli interventi di sopraelevazione vicendevole è ammesso il mantenimento della distanza esistente, purché l'altezza delle costruzioni (H) comprensiva del soprizzo non risulti superiore a ml 10,00.
- l) E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di ml 10,00 da edifici antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.

5. **Distanza della costruzione dal confine (Dc) m.:**

- a) Le distanze di cui al titolo del presente comma sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- b) Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.
- c) La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
- d) Per tutte le nuove costruzioni esterne al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), con l'esclusione degli interventi di Demolizione con Ricostruzione (art.2.2.8 NTA), dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00; tale distanza dovrà essere osservata anche dal confine di area omogenea.
- e) Quando nel lotto contiguo a quello interessato dalla nuova costruzione non vi siano edifici a distanza inferiore a ml 5,00 dal confine, si osserveranno le stesse distanze di cui al punto precedente.
- f) Quando nel lotto contiguo vi siano edifici a distanza inferiore a ml 5,00 dal confine, ma corrispondente a quella legittima, ovvero prevista all'epoca della costruzione, il nuovo edificio potrà derogare dalla norma di cui al punto precedente, osservando una uguale distanza dal confine a condizione che:
 - nessuna delle pareti che si fronteggiano, sia quella esistente sia quella in progetto, presenti finestre (vedute) di vani abitabili;

- l'eventuale intercapedine che risulti tra i due edifici non sia in alcun punto inferiore a ml 6,00;
 - la distanza dal confine del nuovo edificio, se non in aderenza, non sia in alcun punto inferiore a ml 3,00.
 - g) Nel caso di edifici posti a meno di ml 5,00 dai confini, per i quali è consentito sopralzare, la Sopraelevazione deve realizzarsi all'interno del perimetro del fabbricato esistente nel rispetto della distanza minima prescritta, di cui al precedente punto 4, tra pareti finestrate del soprizzo e pareti antistanti.
 - h) E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze inferiori a ml 5,00 dai confini, con l'esclusione di nuove aperture su tali fronti.
 - i) Nel caso il confine del lotto di pertinenza coincida con il ciglio di una strada, di cui al successivo punto 6. (Ds), le distanze minime prescritte e le eventuali deroghe ammissibili sono indicate al successivo art. 3.2.7, punto 3.
 - j) Nel caso di edifici in linea, prospettanti su corti, orti, giardini, etc... costruiti in aderenza, ogni ampliamento sui fronti liberi dovrà osservare un arretramento minimo di ml 1,50 dal confine di proprietà ovvero potrà essere posto a confine esclusivamente con accordo scritto e registrato con la proprietà confinante.
 - k) Le costruzioni in aderenza o sul confine, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile, sono ammesse previo atto registrato e trascritto tra i proprietari, quando venga presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzarsi in aderenza; nel caso in la costruzione degli edifici in aderenza non avvenisse contestualmente, l'edificio costruito a confine dovrà essere realizzato con finitura a prospetto anche sulla testata a confine sulla quale si prevede la successiva costruzione in aderenza.
 - l) Sono ammesse le costruzioni in aderenza o sul confine di edifici ad usi accessori alla residenza, con altezza non superiore a ml 2,80, per copertura in piano, o a ml 3,00 per copertura inclinata in laterizio e con le prescrizioni di cui all'art. 2.2.13 NTA, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute.
6. **Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) m.:**
- a) Le distanze di cui al titolo del presente comma sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
 - b) Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada (così come definito dal DL 285/92 "Nuovo Codice della Strada") o, in assenza di questo, ciglio di una strada (così come definito dal DM 1404/68, art. 2) (Ds) è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

7. **Superficie coperta della costruzione (Sc) mq:**
- a) La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
8. **Superficie utile lorda della costruzione (Sul) mq.:**
- a) La superficie utile lorda, misurata in metri quadri (mq), e la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
- b) Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
- ai "bow window" ed alle verande;
 - ai piani di calpestio dei soppalchi;
- sono escluse le superfici relative:
- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - ai cavedi.
9. **Superficie utile netta della costruzione (Sun) mq:**
- a) La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al precedente comma 6, tutte le superfici non destinate al calpestio.
- b) Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
10. **Volume della costruzione (V) mc:**
- a) Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- b) Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui alla lettera precedente è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
- c) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso

rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto alla lettera f) del comma 1.

11. **Rapporto di copertura (Rc) %:**

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%) tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc / Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

12. **Superficie libera del lotto (Sll) mq:**

La superficie libera del lotto si ottiene sottraendo dalla superficie fondiaria (Sf) del lotto la superficie coperta della costruzione (Sc).

Art.1.2.3 Definizioni Generali

1. **Abitanti Insediabili:** E' il valore riferito agli abitanti teorici insediabili nelle aree con destinazione residenziale, attribuendo ad ogni area omogenea un valore volumetrico massimo realizzabile in relazione alle capacità insediative previste dal PRGC.
2. **Altezza Interna dei locali:** E' la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri (ml) sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave"; nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di ml 0,50; la misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei locali accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificatamente disposto, dal regolamento edilizio comunale.
3. **Ambito Normativo:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificata nelle tavole di PRGC, in cui vigono particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento, sui relativi parametri qualitativi e quantitativi di edificabilità, sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
4. **Area:** Spazio geografico delimitato e delimitabile in cui si svolgono determinati processi fisico-naturali, insediativi e sociali, topograficamente individuata dalle tavole di PRGC e catastalmente precisabile.
5. **Area Urbanizzata:** Si definisce tale l'area in cui, con riferimento alle previsioni di PRGC, è consentita l'edificazione, dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio non inferiori a mq 1 ogni 10 mc di costruzione (rif. leggi 1150/42, art. 41-sexies, e 122/89, art. 2);
 - b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fare fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
 - c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta di nuovo carico urbanistico;
 - d) impianto di pubblica illuminazione per il sistema viario principale;
 - e) impianto di distribuzione di energia elettrica.
6. **Confine Stradale:** Limite della proprietà stradale,(così come definito dal DL 285/92 "Nuovo Codice della Strada"), quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio, (così come definito dal DM 1404/68, art. 2), esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

-
7. **Destinazione d'Uso:** E' quella indicata, con riferimento a quanto previsto dal PRGC, per aree o singoli edifici, nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici.
Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso è quella indicata nella concessione edilizia. Per le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni la destinazione d'uso è quella individuata in sede di Rilievo Urbanistico e riportata nelle planimetrie di PRGC; nei casi di incertezza o di imprecisione, si farà riferimento alla documentazione catastale (vedi art. 2.3.1, punto 4, NTA).
 8. **Edifici Esistenti Costituenti Volume:** Sono quelle costruzioni in cui si identificano spazi interamente delimitati nelle varie direzioni che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con struttura di tetto e relativo manto di copertura, realizzati sulla base di specifici provvedimenti autorizzativi o comunque costruiti anteriormente al 1967.
 9. **Locale Abitabile:** E' definito locale abitabile, nell'ambito della residenza, ogni vano facente parte di un'abitazione che riceve aria e luce diretta dall'esterno, con dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto, lasciando il sufficiente spazio per il movimento di una persona, e comunque con superficie netta di pavimento superiore a mq 9,00.
In ogni altro caso si definisce locale abitabile ogni vano in cui la permanenza di una o più persone ha carattere non saltuario (uffici, negozi, laboratori, ecc.).
Per ulteriori specificazioni si fa riferimento al DM 5 luglio 1975 ed alla Circolare Ministero LL.PP. 29.01.1967, n.425.
 10. **Locale Accessorio:** Si definisce accessorio quel locale non abitabile destinato al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, produttivo e per servizi.
 11. **Nucleo Familiare:** E' un insieme di persone, legato da vincoli familiari o di convivenza, formalmente individuato e registrato presso l'anagrafe comunale.
 12. **Parete Finestrata:** Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate (vedute) di locali abitabili, vedi precedente punto 8., che permettono la visibilità ed l'affaccio diretti verso l'esterno.
Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazze.
 13. **Piano (dell'Edificio):** Si definisce piano ciascuno dei livelli di un edificio corrispondenti alla quota di un pavimento. Il piano di un edificio viene anche definito, in relazione alla sua quota rispetto al "piano di campagna" (vedi Altezza degli Edifici) come : Interrato, Seminterrato e Fuori Terra.
 14. **Piano Abitabile:** Si considera piano abitabile quello che, per caratteristiche tipologiche e parametri igienico edilizi, sia prevalentemente utilizzabile a fini residenziali e la cui utilizzazione non sia, comunque, esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio.

15. **Piani Fuori Terra:** Numero dei piani interamente fuori terra di un edificio, compreso l'eventuale piano a pilotis anche quando questo abbia un'altezza utile ridotta ed inferiore a ml 2,60.
16. **Piano Sottotetto:** Piano compreso tra l'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio; si considera abitabile, con tutti gli effetti ai fini del computo dei volumi edificabili e delle superfici utili lorde, il volume compreso tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio, quando l'imposta di questa ultima è uguale o superiore a ml 1,80, rispetto alla quota dell'ultimo solaio e quando la quota interna di ml 2,70 è riscontrabile per almeno il 50% della superficie dell'ultimo solaio; negli interventi di nuova costruzione e di sopraelevazione, sono esclusi dal computo del volume (V) edificabile e dalla superficie utile lorda (Sul) i soli piani sottotetto aventi altezza media interna inferiore a ml 2,00.
17. **Sagoma Edificio e Perimetro Edificio:** Si intende per sagoma dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione verticale.
Si intende per perimetro dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione orizzontale, con la precisazione che sporti, sbalzi, balconi e rientri sulle pareti di perimetro sono ininfluenti ai fini della sua delimitazione.
18. **Soppalco:** Superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura stessa non vengano chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato.
Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) e non concorre al computo del volume (V) mentre la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul).
La realizzazione di soppalchi è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
19. **Unità Edilizia:** Insieme costituito dal singolo edificio e dall'area libera funzionalmente aggregata; essa può essere formata da una o più unità immobiliari.
20. **Unità Immobiliare:** Si intende la porzione minima in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali; essa può coincidere con l'unità funzionale, costituita dal singolo alloggio, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o da spazi privati d'uso comune, in cui si svolge in modo definito e autonomo, una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

21. **Unità di Intervento:** Insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente a questi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche e dotato di accesso diretto o indiretto da vie e spazi pubblici, costituente la dimensione minima in termini di superficie, assetto e forma urbana, richiesta dallo strumento urbanistico generale o particolare al fine di rendere possibile l'intervento di edificazione o trasformazione previsto.
22. **Unità Locale:** E' l'impianto o l'insieme di impianti, situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, ecc.), in cui si effettuano la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.
23. **Visuale libera:** E' definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre (vedute) di locali abitabili; la norma si applica anche quando, di due edifici prospettanti, uno solo presenti una parete finestrata.
Il parametro di Visuale libera non si applica a locali non abitabili anche se provvisti di luci e aperture, purché queste non consentano visuale e affaccio diretti verso l'esterno.
24. **Volumi Tecnici e Sovrastrutture Tecniche:** Esclusivamente ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, si intendono per volumi e sovrastrutture tecniche quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.
Per ulteriori specificazioni si fa riferimento alla Circolare Ministero LL.PP. 31.01.1973, n. 2474.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

CAPITOLO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO**Art.2.1.1 Norme Generali**

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente capitolo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi, negli articoli seguenti mentre la loro ammissibilità, in ciascuna area di PRGC, è indicata al successivo TITOLO III.
3. Gli interventi di “Ristrutturazione Urbanistica” e di “Nuovo Impianto Urbanistico”, descritti ai successivi articoli, possono essere realizzati esclusivamente tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), nei modi e nelle forme previsti dalla LR 56/77 smi.

Art.2.1.2 Restauro Paesistico

1. Per Restauro Paesistico si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a salvaguardare, recuperare e ripristinare i caratteri peculiari di parti del territorio comunale (individuata ai sensi della LR 56/77 smi, art. 13, comma 7, lettera a) o di specifiche aree, pertinenti agli insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici civili e rurali e a manufatti, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (di cui alla LR 57/77 smi, art. 24, comma 1. punti 1 e 2), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.

Art.2.1.3 Risanamento Urbanistico Conservativo

1. Per Risanamento Urbanistico Conservativo si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi della LR 56/77 smi, art.24.

Art.2.1.4 Riquilificazione Urbanistica

1. Per Riquilificazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente.

Art.2.1.5 Ristrutturazione Urbanistica

1. Per Ristrutturazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono volti a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente tramite gli interventi descritti al successivo CAPITOLO 2°, con le modalità indicate dalla LR 56/77 smi, art.46.

Art.2.1.6 Nuovo Impianto Urbanistico

1. Per Nuovo Impianto Urbanistico si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.
2. Tale intervento è ammesso sulle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali siano stati assunti impegni formali affinché tale dotazione venga realizzata, nei tempi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.

CAPITOLO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO**Art.2.2.1 Norme Generali**

1. I tipi di intervento di carattere edilizio elencati nel presente capitolo descrivono tutti i possibili modi in cui si possono esplicare le attività di trasformazione edilizia; intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. I tipi di intervento classificati nei seguenti articoli trovano la loro ammissibilità, per ciascuna area di PRGC e/o per ogni singolo edificio, nel successivo TITOLO III.
3. I tipi di intervento sui singoli edifici sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere ed i lavori propri ad ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezion fatta per il restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.
4. Gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere progettati ed eseguiti curando il loro inserimento ambientale ed i requisiti delle costruzioni (rif. Titolo IV del Regolamento Edilizio Tipo, DCR 29.07.1999 n.548-9691), nel rispetto della legislazione vigente e con particolare riferimento alle norme per:
 - a) la garanzia della pubblica incolumità
 - b) le prescrizioni igienico - sanitarie
 - c) la tutela dei beni archeologici, architettonici, culturali ed ambientali
 - d) le prescrizioni antincendio
 - e) le prescrizioni antinfortunistiche
 - f) le prescrizioni per la sicurezza degli impianti elettrici
 - g) il contenimento dei consumi energetici
 - h) la protezione dal rumore
 - i) il superamento delle barriere architettoniche e la disponibilità di spazi e attrezzature
 - j) il controllo sulle emissioni di sostanze inquinanti
5. La Commissione Edilizia deve esprimere il parere di competenza in merito a progetti di interventi subordinati a permesso di costruire; il rilascio di detto titolo abilitativo o di ogni altro atto di assenso comunque denominato, in materia di attività edilizia, è regolato dalle vigenti leggi nazionali e regionali che s'intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti NTA; in caso di contrasto con norme nazionali o regionali, entrate in vigore anche successivamente alla adozione del PRGC, si intende che le stesse adeguano automaticamente le presenti NTA.
6. La Commissione Edilizia vigila sulla corretta applicazione delle presenti norme, nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti utili ad una loro applicazione attiva e non formalistica.

7. Le seguenti prescrizioni edilizie generali forniscono delle indicazioni valide per tutti gli edifici, evidenziando le eventuali differenziazioni od esclusioni; pertanto gli interventi ammessi dovranno essere in accordo con il dettato normativo e, in particolare, con gli obblighi che dette prescrizioni possono comportare.
8. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di antica formazione devono essere orientati a salvaguardare i caratteri storico-artistici e/o documentari ed a migliorare le condizioni di attuale abitabilità, preservando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti in contrasto con il contesto storico ed ambientale in cui si collocano.
9. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di recente formazione devono tendere alla sostituzione dei materiali di finitura estranei alla tradizione costruttiva locale e/o predominante nel territorio del Comune di Lesa e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.
10. Gli interventi che comportano trasformazioni o variazioni di qualsiasi genere dell'aspetto, esterno o interno, degli edifici dovranno essere eseguiti e completati a regola d'arte con particolare cura per finiture e decoro delle parti a vista.
11. E' fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi, nella tradizione costruttiva locale, come indicato nelle "Disposizioni particolari" contenute, per ogni ambito specifico, nelle presenti NTA.
12. Gli interventi su edifici di valore storico, artistico o ambientale, sottoposti a vincolo ai sensi dal DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) o individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, sono regolamentati da tali leggi e limitati esclusivamente a quelli contenuti negli articoli 2.2.2 Manutenzione Ordinaria (MO), 2.2.3 Manutenzione Straordinaria (MS), 2.2.4 Restauro (R) e 2.2.5 Risanamento Conservativo (RC) delle presenti NTA.
13. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto, prevalgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.84.

Art.2.2.2 Manutenzione Ordinaria (MO)

1. Si intende per Manutenzione Ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio originario, come definito dal DPR 380/01 s.m.i., art.3, comma 1, lett. a), ai sensi della Legge 457/78, art. 31, e della L.R. 56/77 s.m.i., art. 13, comma 3a.
2. Sono da intendere di Manutenzione Ordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni
 - Pulitura delle facciate;
 - Riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate conformi all'originale;
 - Ripristino parziale delle tinteggiature, degli intonaci e dei rivestimenti esterni; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate;
 - Riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
 - Riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura
 - Riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane;
 - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
 - Riparazione, sostituzione ed integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, compresi gli apparecchi igienici, di riscaldamento e di condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e del telefono, di sollevamento idraulico; purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
 - Negli edifici esistenti l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi privati annessi, è assimilata agli interventi di Manutenzione Ordinaria.
3. L'esecuzione di tali interventi non comporta l'acquisizione di titolo abilitativo ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39); qualora gli interventi di Manutenzione Ordinaria insistano su edifici o tipologie di edifici per i quali il PRGC indica particolari prescrizioni, è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione scritta, indirizzata allo Sportello unico per l'edilizia, almeno 20 giorni prima dell'esecuzione dei lavori.
4. Nel caso in cui gli interventi realizzati modifichino i caratteri originali degli edifici, sono considerati di Manutenzione Straordinaria e quindi soggetti all'acquisizione di specifico titolo abilitativo con rif. al DPR 380/01 s.m.i., art. 36.
5. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.3 Manutenzione Straordinaria (MS)

1. Si intende per Manutenzione Straordinaria qualsiasi intervento relativo alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, come definito dal DPR 380/01 smi, art.3, comma 1, lett. b), ai sensi della L.457/78, art.31, e della L.R. 56/77 smi, art.13, comma 3b.
2. La Manutenzione Straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Sono da intendere di Manutenzione Straordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni :
 - Riordino e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti esterni e della tinteggiatura delle facciate;
 - Riordino delle murature a faccia vista;
 - Ripristino di cornicioni;
 - Rifacimento completo delle coperture;
 - Realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo-acustici;
 - Costruzione, o riattivazione, di comignoli;
 - Sostituzione di alzate e pedate dei corpi scala, quando detti elementi risultino lesionati;
 - Formazione di impianti di riscaldamento;
 - Realizzazione, o rifacimento integrale, delle reti di distribuzione interna degli impianti idrici, igienico-sanitari, termici e di energia elettrica;
 - Realizzazione di servizi igienico-sanitari, nuovi o in aggiunta agli esistenti;
 - L'installazione di blocchi bagno o bagno/cucina, anche con aerazione forzata mediante la costruzione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride.
 - Sostituzione di parti limitate dei tamponamenti esterni, esclusivamente in casi documentati di pericolo e con l'obbligo di ricostruzione delle stesse nelle loro forme originarie;
 - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento planimetrico ed i caratteri originari.
 - La costruzione di vespai aerati ai piani terra, con particolare riferimento alle parti di destinati all'abitazione;
4. Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico-artistico e/o documentario, nell'ambito dei beni culturali e ambientali, individuati dal PRGC di cui alla L.R.56/77 smi, art. 24, è fatto obbligo:

- a) di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
 - b) di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
 - c) di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
 - d) di non alterare il profilo dei tetti;
 - e) di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;
5. Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale - artigianale - agricola) e terziaria (commerciale, direzionale, etc...), la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento della destinazione d'uso.
I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata alla attività produttiva o commerciale.
6. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le seguenti eccezioni:
- a) materiali costituenti i manti di copertura sono sostituibili esclusivamente per adeguarli ai tipi predominanti nel contesto ambientale a cui l'unità edilizia appartiene;
 - b) non sono consentiti manti di copertura in lamiera ondulata a vista, amianto/cemento a vista, materiali plastici, traslucidi, con eccezione per le particolari esigenze riferite esclusivamente agli edifici produttivi, ma sempre in modo da ottenere omogeneità di coperture;
 - c) la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto al contesto ambientale e con riferimento ai casi considerati compatibili.
7. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono subordinati, secondo i casi ed ai sensi della legislazione vigente in materia, a denuncia di inizio attività (ex DPR 380/01, art.22), salvo quando l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dal DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39).
8. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.4 Restauro (R)

1. Per Restauro (R), così come definito dal DPR 380/01 smi, art. 3, comma 1, lett. c), ai sensi della L. 457/78, art. 31, e della LR 56/77 smi, art. 13, comma 3c, si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali originari dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed eccezionalmente il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Il Restauro è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico-artistico, ambientale, documentario e delle relative aree esterne ad essi pertinenti e deve essere attuato nel rispetto rigoroso dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi originari.
3. Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti soggetti a vincolo ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), e/o individuati come beni culturali-ambientali, di cui alla LR 56/77 smi, art. 24, deve essere rivolto principalmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni.
Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.
Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di Restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico purché vengano adeguatamente motivati e vengano rispettate le modalità di attuazione disposte dal RD 23.10.1925 n°2537, art. 52.
Le operazioni di Restauro devono comunque, di norma, rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur potendo provvedere alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse.
Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio: possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture, ma non devono comportare modifiche o alterazioni alle strutture murarie originarie dell'edificio; in tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne.
Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo, devono essere condotte tutte le

necessarie indagini storico-critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

4. Sono ammessi, oltre alle opere di Manutenzione Straordinaria, da attuarsi anch'esse con i metodi del Restauro, i seguenti interventi:
 - L'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse;
 - Le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale originaria dell'edificio;
 - Il consolidamento, con materiali originari, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni, delle murature faccia a vista, degli intonaci interni, quando costituiscono testimonianza di valore storico-artistico e/o documentario;
 - Ripristino dei loggiati;
 - Recupero del disegno originario di facciata;
 - Il consolidamento e rifacimento delle sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, formazione di vespai, con mantenimento delle forme e dei materiali;
 - Consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti e alterazioni di forma e materiali;
 - Inserimento degli impianti tecnologici senza alterare i caratteri distributivi dell'edificio;
 - Ripristino e consolidamento delle coperture e delle relative strutture di sostegno, con materiali originari, la sostituzione e orditura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie;
 - Eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo, e ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente all'edificio.
5. Gli interventi di Restauro sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi.
6. Gli interventi su edifici o aree vincolate ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) e/o individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, sono sottoposti a parere preventivo dei competenti organi statali e regionali.
7. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.5 Risanamento Conservativo (RC)

1. Per Risanamento Conservativo, così come definito dal DPR 380/01 smi, art.3, comma 1, lett. c), ai sensi della L.457/78, art.31, e della L.R. 56/77 smi, art.13, comma 3c, si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove, con esse compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Il Risanamento Conservativo è finalizzato principalmente al recupero funzionale e igienico di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la eventuale modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri tipologici originari degli edifici stessi.
3. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso, rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.
4. Il recupero complessivo dell'edificio va inteso come conservazione non solo degli elementi esterni nel loro insieme (i fronti interni ed esterni e le coperture) ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standard abitativi adeguati.
5. A tal fine, oltre alle opere previste nel precedente art.2.2.4, sono ammessi i seguenti interventi:
 - interventi sull'impianto distributivo interno delle unità immobiliari;
 - addizione esterna di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori) solo per adeguamento alle norme antincendio e di superamento delle barriere architettoniche; tali addizioni dovranno prioritariamente interessare le aree, i prospetti secondari dell'edificio, salvaguardando i fronti di maggior pregio; l'intervento dovrà essere realizzato con tecniche e materiali coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio stesso;
 - integrazione edilizia di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità, nella misura massima di mc 75 o mq 25 di superficie utile (SU) per unità immobiliare e, nel caso di edifici a destinazione produttiva, di igiene del lavoro. Tali interventi sono da ricavarsi nelle porzioni inutilizzate dell'edificio o negli annessi ad esso collegati (stalle, fienili, legnaie), nei porticati, logge aperte e nei sottotetti, ove abitabili, senza modifiche della quota di gronda e di colmo delle coperture, nel rispetto formale e tipologico dell'edificio stesso, mantenendone in ogni caso, la riconoscibilità tipologica e formale.

6. Nell'ambito del recupero alle destinazioni d'uso abitative di volumi altrimenti destinati (stalle, fienili, legnaie, etc...), nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) rigoroso.
7. Gli interventi di Risanamento Conservativo sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi.
8. Gli interventi su edifici o aree vincolate ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) e/o individuati ai sensi dell'art. 24, LR 56/77 smi, sono sottoposti a parere preventivo dei competenti organi statali e regionali.
9. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.6 Ristrutturazione Edilizia

1. Per Ristrutturazione Edilizia, così come definita dal DPR 380/01 smi, art.3, comma 1, lett. d), ai sensi della L.457/78, art.31, e della L.R. 56/77 smi, art.13, comma 3d, si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi.; se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la documentazione di progetto deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista.
3. Per meglio specificare il contenuto generale, sopra enunciato, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi presenti sul territorio comunale, il PRGC prevede due classi di intervento progressivo:

Ristrutturazione Edilizia di Tipo A (RE1)

4. E' prevista negli ambiti in cui si vuole assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, salvaguardandone le dimensioni di sagoma, i caratteri, le tipologie e gli elementi di pregio.
5. Tale tipo di ristrutturazione, pur in presenza di interventi che comportino modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali dell'edificio, dei collegamenti orizzontali e verticali o dell'impianto distributivo interno delle singole unità immobiliari, non può configurare aumenti delle superfici e dei volumi degli edifici esistenti.
6. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:
 - a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
 - è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
 - non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture qualora l'intervento comporti aumento della superficie utile (SU);

- deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
 - c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
 - sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
 - d) La sostituzione di tramezzi e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzionali o d'uso.
 - e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando gli elementi di pregio.
 - f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, con le seguenti specificazioni:
 - i volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (SU) né alterare i caratteri compositivi dei prospetti principali;
 - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale, etc...) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non configurino un incremento della superficie utile (SU) destinata all'attività produttiva o commerciale.
7. Le opere, ed in particolare quelle riferite alle parti esterne degli edifici, di cui al precedente comma 6, dovranno scrupolosamente riferirsi ai caratteri architettonici degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) salvo si tratti di intervenire su edifici di recente costruzione.
8. Sono ammessi, (nei volumi di cui al comma 6), l'inserimento, il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con la modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali, a condizione che tali interventi non comportino la modifica della sagoma e della altezza (H) dell'edificio; sono consentite, in deroga, piccole modifiche volumetriche limitatamente all'esclusivo miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione dei collegamenti verticali, a sistemazioni funzionali e distributive e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
9. La sostituzione di parti degli edifici e la ricostruzione delle medesime, con caratteri architettonici e volumetrici, prospetti e impronta planimetrica conformi ai preesistenti rientra negli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo A.

Ristrutturazione Edilizia di Tipo B (RE2)

10. E' prevista negli ambiti in cui non si ritiene necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero quando si intende consentire il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti, originariamente destinati ad usi diversi.
11. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:
- a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
 - sono ammesse modificazioni alle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - è consentito l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, nella misura massima di ml. 1,00, per l'adeguamento delle altezze interpiano;
 - è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
 - è ammesso il recupero di volumi rustici adiacenti all'edificio (stalle, fienili, legnaie, ect...) e di porticati, purché accatastati e regolarmente autorizzati, con riferimento alla LR 9/03;
 - è ammessa l'installazione di collegamenti verticali esterni qualora sia comprovata l'impossibilità di collocarli all'interno dell'edificio, utilizzando materiali e tipologie compatibili con il contesto architettonico e ambientale e nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche;
 - c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
 - sono ammessi modificazioni ed integrazioni di tamponamenti esterni e la realizzazione o l'eliminazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
 - l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti, deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, etc...);
 - d) La sostituzione di tramezze e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzioni o d'uso.
 - e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando gli elementi di pregio.
 - f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti distributive, con le seguenti specificazioni:
 - i volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (SU), né comportino alterazioni nei caratteri compositivi dei prospetti principali;

- negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e sulle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio (SU), destinate all'attività produttiva e/o commerciale; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile (SU) destinata all'attività produttiva e/o commerciale.
12. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.7 Demolizione con Ricostruzione

1. Sono da intendere di Demolizione con Ricostruzione gli interventi che prevedono la demolizione di edifici pericolanti e/o sprovvisti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, di caratteristiche tali da giustificarne la conservazione e la loro successiva ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche originarie, con riferimento anche al precedente Art. 2.2.6.
2. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi.
3. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.8 Demolizione senza Ricostruzione

1. Sono da intendere di Demolizione senza Ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici senza successivi interventi sostitutivi di ricostruzione.
2. E' consentita e prevista la Demolizione senza Ricostruzione quando, sia per problemi di interesse pubblico che per la pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici presentino condizioni statiche precarie o siano in evidente contrasto con il contesto ambientale.
3. L'esecuzione di interventi di Demolizione senza Ricostruzione, intesi come interventi di carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento edilizio, sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi.
4. Negli interventi di Demolizione senza Ricostruzione di parti di edifici, ritenute in contrasto con gli organismi edilizi originari ovvero che ne alterino negativamente l'assetto formale (superfetazioni), gli atti abilitativi per la demolizione sono connessi alla realizzazione di interventi di Restauro architettonico, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia degli edifici stessi.
5. Tutti gli edifici individuati nelle planimetrie del PRGC come da demolire, sono soggetti, in attesa della Demolizione, solo ad opere di Manutenzione Ordinaria.
6. L'area libera determinata dalla Demolizione di un edificio è soggetta alle specifiche prescrizioni previste dal PRGC.
7. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.9 Ampliamento e Sopraelevazione

1. Per Ampliamento e Sopraelevazione si intendono gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRGC per i singoli ambiti normativi.
2. Tali interventi sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi.; se gli interventi di ampliamento e sopraelevazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la documentazione di progetto deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista.
3. Sono, in particolare, considerate come "Ampliamenti" le nuove opere funzionalmente connesse con impianti o insediamenti produttivi, esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale Comunale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni.
4. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

Art.2.2.10 Completamento

1. Per Completamento si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove edificazioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato (Aree residenziali di completamento "Bc", Art. 3.3.7 NTA), in cui il PRGC detta specifiche prescrizioni relative agli indici, agli allineamenti, alle distanze, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;
2. Tali interventi sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi

Art.2.2.11 Nuova Costruzione di Edifici Residenziali

1. Per Nuova Costruzione di Edifici Residenziali si intendono gli interventi di nuovo impianto rivolti alla utilizzazione di aree inedificate (Aree residenziali di nuova edificazione "C", art. 3.3.8 NTA), del tutto o in parte prive di opere di urbanizzazione, la cui realizzazione viene disciplinata dal relativo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE);
2. Tali interventi sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi

Art.2.2.12 Nuova Costruzione di Edifici Produttivi, Terziari, Ricettivi

1. Per nuova costruzione di edifici a carattere produttivo, terziario e ricettivo, si intendono gli interventi di carattere autonomo rivolti alla utilizzazione di aree, inedificate o parzialmente edificate, con specifica destinazione d'uso urbanistica.
2. Tali interventi sono assentiti, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi

Art.2.2.13 Nuova Costruzione di Edifici Accessori

1. Sono da intendere come Edifici Accessori gli interventi rivolti alla realizzazione di corpi di fabbrica di pertinenza dell'edificio primario, di limitate dimensioni ed anche strutturalmente autonomi, assimilabili ai seguenti tipi:
 - a) ricovero privato per auto;
 - a) ricovero attrezzi, laboratorio e deposito ad uso familiare, porticato aperto, ecc.
2. In relazione ai parametri di riferimento per l'edificabilità dell'area, sono da intendere come di Nuova Costruzione gli interventi che comportino, con riferimento al DPR 380/01, art.3, comma 1, lett.e.6), la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio primario.
3. Le suddette costruzioni non costituiscono, in relazione ai parametri di riferimento per l'edificabilità dell'area, ne volume (V) ne superficie utile lorda (Sul), ma vanno conteggiate ai fini della determinazione della superficie coperta (Sc), a condizione che siano in misura di una per ogni unità immobiliare nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - Sul (Superficie lorda utile) non superiore a mq 30;
 - Sc (Superficie coperta) degli interventi di tipo a) e di tipo b), di cui al punto 1., non superiore al 20% della Sll (Superficie libera del lotto);
 - Altezza massima tra pavimento ed intradosso ml 2,60;
 - Altezza massima all'estradosso della copertura ml 2,80; eventuali coperture inclinate, addossate agli edifici principali, con manto di copertura in coppi o tegole in laterizio "portoghesi", da preferirsi ai fini di un adeguato inserimento ambientale, saranno ammesse con un'altezza massima di colmo non superiore a ml 3,00;
 - Distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a ml 3,00;
 - Dc (distanza dal confine) del lotto minima di ml 5,00; fatti salvi i diritti dei terzi materia di scarichi e di vedute, è ammessa la costruzione a confine nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quanto previsto all'art. 1.2.2, punto 5, lett. 1), delle presenti NTA;
4. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi della legislazione vigente in materia di beni ambientali e di specifici provvedimenti di cui al DLgs 490/99 (ex leggi 1089/39 e 1497/39).
5. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) la nuova costruzione di edifici accessori è ammessa esclusivamente in sede di realizzazione di SUE o all'interno di Piani di Recupero, di cui alla LR 56/77 smi, art. 41 bis.
6. Nel caso siano presenti nell'area di intervento volumi rustici adattabili all'uso accessorio alla residenza, gli interventi sugli stessi sono considerati prioritari.
7. La nuova costruzione di edifici accessori è assentita, secondo i casi, ai sensi della legislazione vigente in materia, con riferimento al DPR 380/01 smi e con la

- dichiarazione, da parte del proprietario o dell'avente diritto, che il volume derivante da tale intervento è da considerarsi eccedenza per cui non potrà essere conteggiato come volume di recupero in caso di demolizione e ricostruzione.
8. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia sprovvista di autorimessa privata e la costruzione di un edificio accessorio non consenta il rispetto del parametro riferito alla superficie coperta (Sc) massima e di quanto previsto dalla legge 122/89, Titolo III, art. 9, comma 1, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare interventi in deroga dalla suddetta norma.
 9. La costruzione di nuovi edifici accessori negli ambiti a destinazione residenziale è consentita:
 - a) senza limitazioni di collocazione all'interno del lotto di pertinenza negli ambiti consolidati PdR e Bs
 - b) esclusivamente in aderenza agli edifici primari negli ambiti Bc e C.
 10. La nuova costruzione di edifici accessori dovrà essere realizzata sulla base di un adeguato studio formale-compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme, dei materiali e delle tipologie esistenti; nel caso di costruzioni interrato o seminterrate, la copertura piana dovrà essere ricoperta con manto erboso e raccordata al terreno circostante.
 11. Nel caso in cui sulla stessa area di pertinenza esistano altri edifici accessori costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, dal conteggio della superficie utile lorda (Sul) complessiva dei tipi ammessi, dovrà essere dedotta la quantità già realizzata.
 12. Le costruzioni esistenti, purché autorizzate, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per essere adeguati alla presente normativa.
 13. Ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati dovrà essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul), sia come volume (V).
 14. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alle previsioni di PRGC per l'ambito dell'area omogenea in cui si collocano.
 15. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono prescritte coperture a falde con manto in coppi o tegole in laterizio, in tutte le altre zone sono consentite sia le coperture a falda che quelle piane; su tutto il territorio comunale è vietata la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato.
 16. La nuova costruzione di edifici accessori per destinazioni d'uso diverse dalla residenza fa riferimento, per ammissibilità e parametri, alle relative normative di ambito.

CAPITOLO 3° DESTINAZIONE D'USO**Art.2.3.1 Destinazione d'Uso**

1. La Destinazione d'Uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, o sono previsti, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRGC, in caso contrario la variazione della destinazione d'uso comporta variante al PRGC.
2. La Destinazione d'Uso di edifici, aree, immobili, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi intervento, in riferimento sia a quella in corso che a quella risultante dall'intervento medesimo.
3. La Destinazione d'Uso in atto dell'unità immobiliare o locale è quella stabilita dagli atti abilitativi, ovvero da ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, rilasciati a norma di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, è derivata dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Art.2.3.2 Modifica della Destinazione d'Uso

1. Ogni qual volta un edificio, in tutto o in parte, passa da una destinazione ad un'altra, subisce una modifica della Destinazione d'Uso.
2. Costituisce mutamento di Destinazione d'Uso, subordinato a specifico titolo abilitativo, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) destinazioni residenziali;
 - b) destinazioni produttive artigianali ed industriali, comprese le attività di commercializzazione annesse;
 - c) destinazioni commerciali e di servizio privato, pubblico o di uso collettivo, ivi compresi i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio, le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
 - d) destinazioni direzionali;
 - e) destinazioni ricettive e/o per il soggiorno temporaneo;
 - f) destinazioni agroturistiche e ricreative in area agricola;
 - g) destinazioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale, comprese quelle residenziali degli operatori a titolo principale;
 - k) destinazioni di tipo agroindustriale e relative agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.
3. Non sono subordinati a titolo abilitativo, di cui al comma precedente, i mutamenti di Destinazione d'Uso degli edifici, o di parte di essi, relativi ad unità non superiori a mc 700, purché compatibili con le NTA del PRGC, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 48, comma 1, lettera a).
4. Preliminarmente ad ogni modifica di Destinazione d'Uso, deve essere verificata la compatibilità tra la destinazione da insediare e quelle previste dal PRGC e prescritte per le varie aree omogenee, anche in rapporto alla superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio interessato dall'intervento.
5. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso che comporti l'inserimento di nuove attività in edifici e/o locali, realizzati con titolo abilitativo riferito ad una diversa Destinazione d'Uso, è subordinata al rispetto di tutti i parametri normativi che regolano tali nuove attività e non potrà comportare, di per sé stessa, il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo di legge all'attività stessa.
6. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, ed in particolare quelle suscettibili di produrre rilevanti modificazioni di carico urbanistico dell'edificio interessato o delle aree limitrofe, deve garantire la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto di quanto previsto dal successivo Art.3.2.1.

CAPITOLO 4° SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art.2.4.1 Sistemazione del Suolo

1. Ogni intervento contemplato nel presente capitolo, oltre a quelli di tipo edilizio e urbanistico di cui ai capitoli precedenti, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuale demolizione di edifici, o parti di essi.
2. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere la sistemazione di tutto quanto sia considerato in contrasto con i pubblici interessi.
3. Negli interventi di carattere urbanistico e edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo, fatto salvo quanto previsto nei relativi titoli abilitativi, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità pubblica esistente.

Art.2.4.2 Decoro Ambientale

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dal contesto di riferimento, a cura e spese della proprietà.
2. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio per motivi di interesse pubblico, ed in particolare quando il contesto ambientale ed il decoro urbano risultassero compromessi; può inoltre imporre l'esecuzione di tutte quelle opere necessarie al ripristino delle condizioni ambientali e di decoro originarie e, in caso di inadempienza, far realizzare i lavori necessari ed urgenti, addebitandone le spese alla proprietà.
3. In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di alberi e arbusti di valore ambientale, fatti salvi i casi di necessità che devono essere espressamente autorizzati dall'Autorità comunale con provvedimento motivato ai sensi delle leggi vigenti.
4. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca del titolo abilitativo del quale è parte integrante la sistemazione del verde (rif. LR 20/89).
5. Sulle aree destinate dal PRGC ad ampliamenti di superficie utile (Sul) ed a nuovi interventi edificatori, non meno del 20% di superficie fondiaria (Sf), salvo le diverse prescrizioni contenute ai successivi articoli, dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile, con messa a dimora di alberi di essenze autoctone; per gli interventi di ristrutturazione la quota di superficie permeabile potrà essere ridotta, per giustificati motivi, a giudizio dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Art.2.4.3 Recinzioni, muri di contenimento e accessi veicolari

Recinzioni

1. Gli interventi per la realizzazione di opere di recinzione, su tutto il territorio comunale, sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività di cui DPR 380/01 smi, art. 22; gli interventi in aree ed edifici di interesse storico, artistico e di valore documentario individuati ai sensi del DLgs 490/99 e dellaLR 56/77 smi, di cui all'art. 3.3.3 NTA, ed in aree ed edifici su cui insistono vincoli di intervento specifici, di cui al titolo IV delle presenti NTA, sono subordinati al preventivo rilascio dei pareri o autorizzazioni richiesti dalle relative previsioni normative.
2. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria (MS) su recinzioni esistenti, operati per riportarle alle condizioni stabilite dal presente articolo, sono consentiti con le modalità e le procedure di cui al precedente comma 1.
3. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di Manutenzione Ordinaria (MO); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.
4. Gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto al confine stradale sono specificati nella tabella riportata all'art. 3.2.7 NTA con le precisazioni di cui all'art. 4.4.4, comma 6, NTA.
5. Nelle parti di territorio ad usi residenziale, produttivo, terziario e ricettivo, le recinzioni prospettanti su strada o su spazi pubblici non potranno superare l'altezza massima di ml 1,80: dovranno essere costituite da un cordolo continuo per un'altezza massima di ml 0,80 e la barriera superiore dovrà preferibilmente essere costituita da una cancellata in metallo di semplice fattura o comunque, se realizzata con diversa tipologia, garantire una parte a giorno pari ad almeno il 50% della superficie totale della recinzione stessa;
6. Nelle parti di territorio ad usi residenziale, produttivo, terziario e ricettivo, le recinzioni a tutta altezza, in mattoni a vista o intonacate, prospettanti su strada o su spazi pubblici, potranno essere autorizzate solamente nel caso in cui sia opportuno riproporre situazioni di continuità con preesistenze o con elementi che caratterizzano il contesto ambientale.
7. In tali aree, le recinzioni poste a confine tra diverse proprietà private non potranno superare l'altezza massima di ml 2,20 e dovranno essere costituite da barriere in rete metallica, su eventuale cordolo con altezza massima di ml 0.50, preferibilmente affiancate da siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla, ovvero a tutta altezza, in mattoni a vista o intonacate.
8. Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), di cui al successivo art. 3.3.2 NTA, non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzione di corti o comunque di passaggio; è fatto divieto

di sostituire muri a secco o recinzioni in muratura, anche se in cattive condizioni, con recinzioni del tipo a cordolo e barriera in profilati metallici; nel solo caso di recinzioni di divisione, tra diverse proprietà private, è ammessa la realizzazione di recinzioni con cordolo in muratura e rete metallica, inserite in siepi sempreverdi con altezza massima di ml 2,20; le nuove recinzioni ammesse, prospettanti su strada o su spazi pubblici, possono essere costituite da muri in pietra a vista o in mattoni intonacati, con copertina in pietra naturale o in coppo e con altezza massima di ml 2,20, o del tipo a giorno in profilati metallici a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, con altezza massima di ml 0,80, copertina superiore in analogo materiale, con altezza massima complessiva di ml 2,20; eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte, saranno ammesse solo in ragione di allineamenti con elementi contigui.

9. Nelle parti di territorio a destinazione agricola, con riferimento alle disposizioni contenute nei successivi artt. 3.7.1 e 3.7.4 NTA, le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; tali recinzioni dovranno preferibilmente essere affiancate da siepi sempreverdi.
10. Nelle parti di territorio a destinazione agricola, recinzioni a tutta altezza, in mattoni a vista o intonacate, potranno essere autorizzate solamente nel caso in cui sia opportuno riproporre situazioni di continuità con preesistenze o con elementi che caratterizzano il contesto ambientale mentre le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.

Muri di contenimento

11. I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria; è vietata la sostituzione, anche parziale, di detti manufatti; è ammesso il ricalzo contro terra dei muri a secco esistenti con calcestruzzo armato purché la parte esterna, o comunque visibile, venga adeguatamente rivestita con pietrame simile all'originario.
12. In caso di nuova costruzione di muri controterra in zone dove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso tipo di finitura esterna.
13. In tutti gli altri casi è ammesso l'impiego di calcestruzzo, semplice o armato, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di ml 3.00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml 3.00, con arretramento di ciascuna ripresa del muro pari all'altezza massima o, in alternativa, con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno, quando questa superi il 100%; le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e l'allineamento lungo le strade dovrà rispettare le norme indicate al precedente comma 4 per le recinzioni.

14. In caso di strade collinari, con muri di contenimento del terreno a monte aventi altezze medie superiori a ml 1.00, la recinzione potrà essere collocata, anche in deroga agli allineamenti con altri tratti preesistenti, sulla testata del muro stesso.

Accessi veicolari

15. Su tutto il territorio comunale, l'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, art. 22, e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, artt. 44, 45 e 46.
16. I cancelli di accesso veicolare dovranno essere arretrati almeno di ml 4,50 dal ciglio stradale; sono fatte salve, ad esclusione delle aree residenziali di completamento (Bc) e delle Aree residenziali di nuova edificazione (C), le possibilità di deroga di cui al DPR n. 495/92, art. 46, comma 4 così come modificato dal DPR n. 610/96, art. 36, punto c.
17. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico dovrà essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi e telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
18. Gli accessi veicolari che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti, sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari.

Art.2.4.4 Parcheggi Privati, Accessi alle Autorimesse

1. Negli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico (ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione), in aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, in ragione di mq 1 ogni 10 mc di costruzione.
2. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto, e facilmente percorribile, alla rete viaria di accesso; potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio, utilizzando la relativa superficie libera (Sll), o al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio stesso, oppure anche in aree esterne al lotto, purché asservite con atto formale all'edificio di pertinenza.
3. La quantificazione degli spazi, di cui al precedente comma 1, deve essere riferita al volume (V) (vedi art. 1.2.2, comma 10) degli edifici esistenti o previsti dall'intervento.
4. Nel caso di interventi a destinazione d'uso mista, il totale degli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli dovrà essere costituito dalla somma dei conteggi parziali riferiti alle singole destinazioni d'uso.
5. Restano invariati i vincoli previsti dalla legislazione vigente in materia di beni ambientali e gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39).
6. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta di privati o di cooperative, può prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinato alla stipula di convenzione ai sensi della Legge 122/89, art.9 (vedi art. 3.2.1, comma 6, NTA).
7. L'apertura e la modifica di accessi privati alle autorimesse su strade ed aree pubbliche, o soggette al pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente proprietario nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada, art.22, e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, artt.44, 45 e 46.
8. L'accesso alle autorimesse deve prospettare su spazi di disimpegno interni oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche di almeno ml 4,50 dal ciglio delle strade stesse; qualora non sia possibile mantenere il distacco prescritto, è ammessa, con la sola eccezione delle nuove costruzioni isolate, la possibilità di realizzare accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche sulla base di una valutazione di compatibilità dell'intervento da parte della Commissione Edilizia e con la prescrizione di aperture automatizzate.

9. Le rampe di accesso alle autorimesse, private o di uso pubblico, poste a quota diversa da quella della strada, devono essere comprese all'interno delle recinzioni e prevedere uno sbocco in piano di almeno ml 4,50 dal ciglio stradale.
10. Nelle aree di parcheggio private, o di uso pubblico, devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui l'area di parcheggio si riferisce (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

Art.2.4.5 Parcheggi Pubblici e d'uso pubblico

1. Negli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico (ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione), devono essere reperiti idonei spazi pubblici necessari alla sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, nella quantità minima prescritta, per ogni categoria di intervento, al Titolo III, Capitolo 2° "Usi Pubblici" delle presenti NTA.
2. Tali spazi sono ceduti gratuitamente al Comune, con riferimento alla LR 43/95, art.1, o assoggettati all'uso pubblico, nella misura massima del 50% della quantità richiesta, mediante atto d'obbligo unilaterale, e devono essere collocati al di fuori della delimitazione di proprietà, facilmente accessibili e direttamente collegati con la viabilità pubblica.
3. Le aree destinate a parcheggio pubblico e d'uso pubblico, concorrono alla dotazione complessiva di standard del PRGC, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, con le specificazioni contenute al successivo Titolo III, Capitolo 2° delle NTA.
4. In particolari casi ed in accordo con l'Amministrazione comunale, possono concorrere in quota parte alla dotazione degli standard, di cui al comma precedente, aree interne alla delimitazione di proprietà, alle condizioni seguenti e con l'esclusione delle autorimesse private:
 - che ne siano garantiti la reale accessibilità e l'uso pubblico, nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie, con atto d'obbligo di cui al precedente comma 2;
 - che negli interventi di nuovo impianto in aree libere, la quota di aree esterne alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia inferiore al 50% dello standard richiesto per destinazioni d'uso produttive e terziarie, ad un posto macchina, pari a mq 10, per ogni nuova unità immobiliare, negli edifici uni/bifamiliari, ed un posto macchina ogni 2 nuove unità immobiliari negli edifici residenziali plurifamiliari.
5. Le aree di cui al presente articolo possono essere reperite anche in aree consortili, non contigue al lotto di proprietà ma localizzate entro un raggio di accessibilità di ml 200, o nell'ambito di zone definite all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
6. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, è prescritta la piantumazione con alberi d'alto fusto, con l'utilizzo di essenze locali, nella quantità minima di un albero ogni mq 30 di parcheggio.
7. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui si riferiscono (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

TITOLO III
CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPITOLO 1° DEFINIZIONI**Art. 3.1.1 Classi di destinazione d'uso del suolo e aree omogenee**

1. Per uso del suolo si intende l'utilizzazione del territorio comunale, preordinata dallo strumento urbanistico (PRGC), al fine di operare tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentite dalla normativa vigente.

Le planimetrie di PRGC individuano, nell'ambito del territorio comunale, varie classi di destinazioni d'uso del suolo.

La destinazione d'uso degli edifici, esistenti e in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono e ogni azione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste.

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascun ambito di destinazione d'uso è distinto in aree con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:

a) **Uso Pubblico:**

- Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Aree per servizi e attrezzature private di interesse collettivo
- Aree per impianti urbani

b) **Uso Residenziale:**

- Nuclei di Antica Formazione (A)
- Aree residenziali di recupero (PdR)
- Aree residenziali consolidate (Bs)
- Aree residenziali di completamento (Bc)
- Aree residenziali di nuova edificazione (C)

c) **Uso Produttivo (Industriale, Artigianale):**

- Aree occupate da impianti industriali esistenti (Ds)
- Aree produttive di nuovo impianto (D)

d) **Uso Terziario (Commerciale, Direzionale):**

- Aree occupate da attrezzature terziarie esistenti (Ms)
- Aree per attrezzature terziarie di nuovo impianto (M)

e) **Usi Ricettivi e Ricreativi**

- Aree per attività ricettive (R)
- Aree per attrezzature ricreative e sportive (S)

f) **Usi Agricoli:**

- Aree agricole produttive (E)
- Aree agricole marginali (E1) e per coltivazioni in serra (E2)
- Aree per attrezzature e impianti zootecnici (Ep)

- Aree boscate (E3)

g) Usi Impropri:

- Insediamenti residenziali, produttivi, ricettivi, ubicati in aree improprie
- Occupazione del suolo per deposito temporaneo di materiali e discariche
- Altri usi non individuati nella presente classificazione

CAPITOLO 2° USI PUBBLICI**Art. 3.2.1 Aree per i servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

1. Nel rispetto degli standard, di cui alla LR 56/77 smi., art. 21, con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista dal PRGC, sono definite le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso.
2. Tali aree sono puntualmente individuate negli elaborati cartografici di PRGC, con la sola eccezione di quelle il cui reperimento è previsto in sede di formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
3. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, di cui al comma precedente, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte dell'Amministrazione, o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avverrà direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione per il rilascio **dei necessari titoli abilitativi** e/o a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
4. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione, a garanzia del regime d'uso pubblico delle stesse.
5. Su tali aree sono previste attuazioni di servizi e attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale o di Enti Pubblici.
6. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, può prevedere la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi della legge 122/89, art. 9.
7. L'attuazione di servizi e attrezzature, di carattere religioso, è ammessa con semplice concessione all'interno dei relativi ambiti individuati dal PRGC.
8. Sugli edifici esistenti nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui al comma 1, sono ammesse le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie fino a che l'Amministrazione Comunale non delibererà l'attuazione delle attrezzature previste.
9. Le specifiche destinazioni d'uso per le aree di cui al comma 1 del presente articolo, individuate dal PRGC, sono indicative e non costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi e attrezzature pubbliche, tenuto conto dello schema generale di organizzazione dei servizi, definito dal PRGC stesso.

Art. 3.2.2. Aree a servizio degli insediamenti residenziali

1 Sono a servizio degli insediamenti residenziali le seguenti aree:

a) aree per servizi e attrezzature per l'istruzione, prescolare e obbligatoria, per le quali l'edificabilità, le prescrizioni e le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia (D.M. 1444/68, L.R. 56/77 smi);

b) aree per servizi e attrezzature di interesse comune (civiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), per i quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia;

c) aree per servizi e verde pubblico (tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini, campi gioco, attrezzature sportive e servizi annessi), dove per le attrezzature previste si prescrivono i seguenti parametri:

- Rc = 20% Sf (Superficie fondiaria)
- Dc = ml 10

d) aree per servizi e attrezzature alla mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato, a raso o in edifici, fuori terra o interrati, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni) con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1d, ed alle indicazioni contenute nella cartografia del PRGC.

Art. 3.2.3 Aree a servizio degli insediamenti produttivi, industriali e artigianali.

1. Gli ambiti per insediamenti produttivi, industriali e artigianali, devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima:
 - a) per interventi di nuovo impianto (D), di cui all'art. 3.4.5: pari a un minimo del 20% St (Superficie territoriale), con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 2), o nelle quantità indicate nelle specifiche schede d'ambito;
 - b) per interventi di completamento dei SUE vigenti (Dc), di cui all'art. 3.4.4, pari al 20% Sf (Superficie fondiaria);
 - c) per interventi di ampliamento, ristrutturazione e completamento, in aree per impianti esistenti e confermati (Ds), di cui all'art. 3.4.2: 10% Sf (superficie fondiaria) di pertinenza degli interventi medesimi, con riferimento alla L.R. 56/77 smi, artt. 21, comma 1, punto 2) e 26, comma 1, lettere b) e c).
2. Non meno del 50% delle aree, previste al comma precedente dovrà essere destinato a parcheggio pubblico; la localizzazione di dette aree a parcheggio dovrà essere in diretta relazione con la viabilità pubblica e dovrà essere realizzata, con riferimento alle norme contenute all'art. 2.4.5 NTA, contestualmente all'insediamento produttivo.
3. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree.
4. Sono computabili, oltre alle superfici di cui è previsto il trasferimento gratuito al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) e, comunque, non superiore al 50% del totale previsto (rif. art.2.4.5, comma 2 NTA).
5. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la tipologia del servizio o della attrezzatura da assegnare all'area, fatto salvo quanto prescritto al comma 2, in relazione alla dimensione e tipologia degli insediamenti esistenti e/o previsti.
6. Nelle aree occupate da impianti esistenti e confermati (Ds) e nelle aree produttive di riordino (Dr) (rif. artt. 3.4.2 e 3.4.3 NTA), successivamente all'adozione del Progetto preliminare di PRGC, il rilascio dei titoli abilitativi che comportino incremento di Superficie utile (Sul) è subordinato all'adeguamento dell'area oggetto di intervento alle previsioni infrastrutturali, urbanistiche ed alla relativa dotazione di standard previste dal PRGC stesso.
7. Nelle aree di cui al comma precedente qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 3.2.4 Aree a servizio degli insediamenti terziari

1. Gli ambiti per insediamenti terziari devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima (rif. L.R. 56/77 smi, art. 21, commi 1.3 e 2):
 - a) per interventi di nuovo impianto: 100% Sul (superficie utile lorda);
 - b) per gli insediamenti esistenti, localizzati nei NAF, in aree di ristrutturazione edilizia, urbanistica (RU) e di completamento degli insediamenti esistenti, con rif. LR 56/77 smi, art.13, comma 3, lett. d), e) ed f): 80% Sul (superficie utile lorda).
 - c) per attività commerciali al dettaglio di cui al DLgs 114/98, art.4, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard **aggiuntivi** relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici **nella quantità** stabilita dalla LR 28/99, così come specificato **all'Allegato "A"**, art.25, tabella contenuta al comma 3, **con riferimento alla DCR 59-10831 del 24.03.2006**.
2. Non meno del 50% delle aree di cui al comma precedente, lettere a) e b), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.
3. Negli interventi all'interno dei centri storici (NAF), nelle aree di ristrutturazione urbanistica (rif. art. 2.1.5) e di completamento (rif. art. 2.2.10) la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano, in edifici esistenti e/o nel sottosuolo, purché l'intervento non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 3).
4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali fasce.
5. Sono computabili, oltre alle superfici di cui è previsto il trasferimento gratuito al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) e, comunque, non superiore al 50% del totale previsto (rif. art.2.4.5, comma 2 NTA).
6. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la tipologia del servizio o della attrezzatura da assegnare all'area, fatto salvo quanto previsto al comma 2, in relazione alla dimensione ed alla tipologia degli insediamenti previsti con particolare riferimento al fabbisogno indotto di parcheggi.
7. L'Amministrazione comunale potrà richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature, di cui al comma 1, non disciplinate dal presente articolo e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 2).

Art. 3.2.5 Aree a servizio degli insediamenti ricettivi

1. Gli ambiti per insediamenti ricettivi devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima:
 - a) per interventi di nuovo impianto: 100% Sul (superficie utile lorda);
 - b) per gli insediamenti esistenti, in aree di completamento o nei NAF: l'80% Sul (superficie utile lorda).
2. Non meno del 50% delle aree di cui ai punti a) e b) del comma precedente, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, con riferimento alle norme contenute all'art. 2.4.5 NTA.
3. Negli interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e di completamento (rif. art. 2.2.10) la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano, in edifici esistenti e/o nel sottosuolo, purché l'intervento non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 3).
4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali fasce.
5. Sono computabili, oltre alle superfici di cui è previsto il trasferimento gratuito, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) e, comunque, non superiore al 50% del totale previsto (rif. art.2.4.5, comma 2 NTA).
6. Per gli insediamenti per i quali è prevedibile un elevato afflusso di pubblico, in aggiunta ai valori previsti alle precedente comma 2, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 5 posti a sedere.
7. Nelle aree occupate da strutture ricettive esistenti, successivamente all'adozione del Progetto preliminare di PRGC, il rilascio di concessioni edilizie che comportino incremento di Superficie utile (Sul) è subordinato all'adeguamento dell'area oggetto di intervento alle previsioni infrastrutturali, urbanistiche ed alla relativa dotazione di standard previste dal PRGC stesso.
8. Nelle aree di cui al comma precedente qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 3.2.6 Aree a servizio degli impianti urbani

1. Comprendono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici o di pubblica utilità, eseguiti da Enti pubblici, da Consorzi pubblici e da Società concessionarie di servizi pubblici.
2. Per esigenze di pubblica utilità, **le infrastrutture a rete e per gli impianti tecnici quali cabine Enel, centraline, etc...**, potranno essere realizzate anche su aree non puntualmente individuate in PRGC, nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie ed i parametri disciplinati da leggi e decreti in materia.
3. La localizzazione e installazione di impianti e apparati per teleradiocomunicazioni, con le disposizioni e procedure previste dalla LR 6/89 e fatte salve ulteriori disposizioni sovraordinate, è vietata, con riferimento all'art. 3, comma 2 della stessa LR, nelle aree di seguito definite:
 - a) Nelle aree comprese nella Delimitazione del Centro Abitato, determinata ai sensi del DLgs 285/92 ed approvata con DCG n. 274/93.
 - b) Nelle aree comprese nella fascia di rispetto, con una profondità di ml 500, definita attorno alla Delimitazione del Centro Abitato, determinata ai sensi del DLgs 285/92 ed approvata con DCG n. 274/93.
 - c) Nelle aree comprese nella una fascia di rispetto della profondità di ml 200 misurata a raggio dal filo di fabbricazione delle costruzioni, dagli edifici residenziali esterni alla fascia di cui alla precedente lettera b).

Per quanto non compreso e/o in contrasto valgono le norme dettate dalla LR 19/04 e successive DGR n. 19-13802 del 02.11.04 (BUR 44/04) e DGR n. 30-14473 del 29.11.04 (BUR 03/05).

Art. 3.2.7 Aree per la viabilità su gomma (rete stradale)

1. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (piazzole di sosta, marciapiedi, opere spartitraffico, aree per rifornimento, etc...).
2. Il PRGC individua le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto, secondo la classificazione indicata al DL 285/92 smi "Nuovo codice della strada" e con riferimento alle Norme Tecniche CNR n. 78/80 (strade extraurbane) e n. 90/83 (strade urbane), come segue:
 - **Strada extraurbana secondaria (Tipo C)** : strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine ;
 - **Strada urbana di quartiere (Tipo E)** : strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi ; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata ;
 - **Strada locale (Tipo F)** : strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione di veicoli ;
 - **Strada vicinale (Tipo F1)** : strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico (anche "poderale" o di "bonifica").
3. Le presenti norme definiscono per ogni tipo di strada, indicato al comma precedente, le distanze minime dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade stesse e le distanze minime nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, posti lateralmente alle strade, con le specificazioni contenute negli artt. 2.4.3 e 4.4.5 NTA.

Fasce di rispetto stradale

Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (ex DL 285/92 smi, art. 2)

AMBITO	OPERA	strada tipo C	strada tipo E	strada tipo F	strada tipo F1
URBANO ZONE A, Bs, Bc sature e completamento	EDIFICI RECINZIONI	=	a	a	a
		=	a	a	a
URBANO ZONE C di espansione	EDIFICI RECINZIONI	10 b	10 b	10 b	10 b
EXTRAURBANO	EDIFICI RECINZIONI	30	=	10	10
		3	=	3	3

(a) Nelle zone residenziali consolidate o di completamento (zone A, Bs e Bc), gli arretramenti dal confine stradale sono determinati, come specificato al successivo punto 4., in prevalenza dagli allineamenti delle

edificazioni preesistenti o, in mancanza di tali riferimenti dalle prescrizioni contenute, per ogni ambito normativo, nelle presenti NTA; la Commissione Edilizia, in base a particolari esigenze di pubblica utilità o in relazione alla particolare morfologia dei luoghi, può esprimere indicazioni prescrittive sugli arretramenti da mantenere.

(b) Nelle aree residenziali di nuova edificazione (C), gli arretramenti dal confine stradale sono puntualmente indicati nelle Tavole D a scala 1/2000 del PRGC.

4. Nelle aree:
 - a) occupate da impianti produttivi esistenti (Ds), di cui all'art. 3.4.2, in caso di interventi di Demolizione con ricostruzione, Ampliamento, Nuova costruzione di edifici complementari alle attività esercitate, gli arretramenti minimi dal confine stradale dovranno rispettare gli allineamenti esistenti nell'ambito urbano di riferimento e comunque, compatibilmente con la configurazione dell'area di intervento, consentire la collocazione delle aree a parcheggio ed a verde previste al citato art. 3.4.2, comma 14;
 - b) produttive di nuovo impianto (D), di cui all'art. 3.4.3, gli interventi dovranno rispettare gli arretramenti minimi dal confine stradale esistenti nell'ambito urbano di riferimento e comunque, compatibilmente con la configurazione dell'area di intervento, consentire la collocazione delle aree a parcheggio ed a verde previste al citato art. 3.4.3, comma 14;
 - c) occupate da attrezzature terziarie esistenti (Ms), di cui all'art. 3.5.2), in caso di interventi di Demolizione con ricostruzione e di Ampliamento, gli arretramenti minimi dal confine stradale dovranno rispettare gli allineamenti esistenti nell'ambito urbano di riferimento;
 - d) per attrezzature terziarie di nuovo impianto (M) di cui all'art. 3.5.3, gli interventi dovranno rispettare gli arretramenti minimi dal confine stradale esistenti nell'ambito urbano di riferimento e comunque, compatibilmente con la configurazione dell'area di intervento, consentire la collocazione di adeguati spazi di parcheggio per l'utenza.
5. All'interno dei centri abitati e degli insediamenti periurbani, gli allineamenti per l'edificazione, previo parere vincolante della Commissione Edilizia, potranno essere adeguati agli allineamenti prevalenti in atto nelle parti già edificate, anche in deroga alle fasce di rispetto stradale previste al successivo art. 4.4.5 delle presenti NTA.
6. Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.4.3, dovranno essere disposte a verde e/o attrezzate con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connotato alla richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di recinzioni o per il loro rifacimento.
7. I tracciati in progetto e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di PRGC, hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni contenute nelle presenti NTA, eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al PRGC.
8. Per quanto non puntualmente normato o in contrasto si farà riferimento al DL 285/92 smi.

CAPITOLO 3° USI RESIDENZIALI**Art.3.3.1 Norme Generali per le Aree a destinazione residenziale**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione residenziale le parti del territorio urbanizzato, individuate dal PRGC, caratterizzate dalla prevalenza della destinazione d'uso residenziale.
2. La classificazione delle Aree a destinazione residenziale è riferita all'art. 3.1.1, lettera b), delle presenti NTA.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione residenziale è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che l'intervento previsto, sulla base delle disposizioni di carattere generale indicate all'art. 2.2.1 NTA, sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le specificazioni normative relative alle diverse aree di intervento di PRGC di cui al presente capitolo;
 - b) che siano verificati i titoli di proprietà e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento;
 - c) che vi sia la possibilità di accesso, diretto o tramite strade private, alla viabilità pubblica, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia;
 - d) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento delle acque luride e dei rifiuti solidi urbani (RSU) e assimilabili, nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - e) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita per ogni ambito normativo, con riferimento al precedente art. 3.2.2 NTA;

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

4. Per destinazioni d'uso proprie si intendono la residenza e gli annessi alle funzioni residenziali, quali le autorimesse, i locali di deposito, i locali tecnici e di servizio.
5. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono:
 - a) le attività di produzione compatibili con la residenza, non nocive né moleste, fino ad un massimo del 30% della Sul (superficie utile lorda) dell'edificio, limitatamente ai piani terreni, interrati e seminterrati e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.
 - b) le attività terziarie e di servizio (con la relativa dotazione di aree per servizi, dove richiesto), quali:
 - esercizio di arti e professioni;
 - attività artigianali di servizio;
 - attività commerciali al dettaglio;

- esercizi pubblici;
- attività terziarie e direzionali minute;
- sedi di associazioni;
- attrezzature per attività culturali, sportive e ricreative;
- servizi pubblici;
- attrezzature di interesse comune o private di uso pubblico
- attrezzature ricettive;
- sale di spettacolo;

fino alla concorrenza della quota percentuale del 50% della Sul dell'edificio, senza limitazioni di localizzazione, negli ambiti normativi A (NAF) e Bs e fino alla concorrenza della quota percentuale del 30% della Sul dell'edificio, senza limitazioni di localizzazione, negli ambiti normativi PdR, Bc e C.

6. Tutte le destinazioni non elencate nei precedenti punti sono da considerarsi in contrasto.

Disposizioni particolari:

7. E' ammessa la modifica di destinazioni d'uso ai fini residenziali di fabbricati, presenti nelle aree a destinazione residenziale e destinati ad altro uso, purché accatastati o autorizzati, con le specificazioni contenute all'art. 2.3.1 NTA; tali interventi sono ammessi anche in deroga agli indici dell'area.
8. In caso di interventi ai fini residenziali, con mutamento di destinazione d'uso ed anche in presenza di interventi edilizi di MO, MS e RC, in edifici esistenti o in parti di edifici esistenti, di cui al comma precedente ed in riferimento alle LLRR 21/98 e 9/03, aventi locali con altezza interpiano inferiore a quella prescritta o requisiti illuminotecnici non conformi alle norme in vigore, è ammesso il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti, con riferimento alla DGR n. 20-10187 del 1.08.2003.
9. L'Amministrazione, negli interventi di cui al precedente comma 7, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere il rispetto delle altezze interpiano e dei rapporti aeroilluminanti regolamentari, qualora la modifica degli orizzontamenti e delle aperture esterne esistenti non comporti pregiudizio per gli aspetti statici, tipologici, funzionali ed architettonici dell'edificio o del contesto ambientale.
10. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile lorda esistente, alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, con la possibilità entro tali limiti dimensionali di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse destinazioni d'uso non residenziali, fatto salvo quanto prescritto all'art. 2.3.1 NTA.
11. Edifici con destinazione d'uso non compatibile con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati ma non ampliati e, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

12. Sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la CIE e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con la funzione residenziale; per il trasferimento di tali attività si fa riferimento a quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art.53.
13. Le attività agricole sono ammesse limitatamente allo stoccaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine con l'esclusione di nuove stalle e attrezzature per il ricovero di animali.
14. Ogni intervento nelle aree a destinazione residenziale farà riferimento ai Parametri Edilizi di cui al precedente art. 1.2.2 NTA; in carenza di tali definizioni normative si farà riferimento al Codice Civile.
15. Sulle aree destinate dal PRGC a nuovi interventi edificatori e ovunque sono consentiti ampliamenti di superficie utile (Sul), le aree libere di pertinenza dovranno essere attrezzate a verde privato per il 20% di superficie fondiaria (Sf) , con riferimento all'art. 2.4.2 NTA, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile, con messa a dimora di alberi di essenze autoctone; per gli interventi di ristrutturazione la quota di superficie permeabile potrà essere ridotta, per giustificati motivi, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Art.3.3.2 Nuclei di Antica Formazione (A)

Definizione:

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono ambiti di impianto urbanistico originario, nei quali il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare; di tali ambiti fanno parte anche le aree esterne, ad essi pertinenti, che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale.
2. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono definiti beni culturali-ambientali, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 24, ed ogni intervento in tali ambiti deve perseguire la salvaguardia, la conservazione, il risanamento e la ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, con l'obiettivo prioritario di una sua piena e razionale utilizzazione.
3. I Nuclei di Antica Formazione (NAF), delimitati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 81, (approvazione DGR 194 del 29.05.1979) sono individuati, nelle tavole di PRGC, come Aree "A" e precisamente:
 - A 1 NAF Centro urbano di Lesa
 - A 2 NAF Frazione di Villa Lesa
 - A 3 NAF Frazione di Solcio
 - A 4 NAF Frazione di Comnago
 - A 5 NAF Frazione di Calogna

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

4. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

Modalità di Intervento

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA, con le precisazioni contenute nei commi seguenti.
6. Negli ambiti NAF, perimetrati nelle tavole di PRGC come Aree A, possono essere formati Piani di Recupero (PdR), ai sensi della Legge 457/78, art. 27, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, ovvero di libera iniziativa da parte dei privati interessati, ai sensi della Legge 457/78, art. 30, con le modalità di cui alla LR 56/77 smi, art. 41 bis.
7. L'unità minima di intervento per la formazione di un Piano di Recupero (PdR), è individuabile con il singolo immobile catastalmente definito (da intendersi come "unità edilizia" con riferimento all'art. 1.2.3, comma 20, NTA, ai sensi dell'art. 27, 1° comma L. 457/77), o nel caso di più unità catastalmente autonome, ma riferibili ad uno spazio comune (corte, strada chiusa, etc...), con l'insieme delle proprietà interessate.
8. Ove il Piano di Recupero non sia approvato entro 3 anni dal provvedimento di individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, non sia divenuta

esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto (Legge 457/78, art. 28).

9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) e di Demolizione con Ricostruzione sono subordinati a titolo abilitativo oneroso; nei casi di Demolizione con Ricostruzione il provvedimento che autorizza la demolizione sarà rilasciato contestualmente al titolo abilitativo relativo all'intervento di ricostruzione. Tali interventi dovranno essere adeguatamente documentati con rilievi grafici e fotografici delle consistenze fisiche esistenti oggetto di demolizione.
10. Tutti gli interventi, ad esclusione della Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) purché non riferiti alle facciate ed alle sagome delle coperture, su edifici di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), nonché, in PRGC, ai sensi della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, ed elencati puntualmente al successivo art. 3.3.3 NTA, sono subordinati al preventivo parere vincolante degli organi preposti, con le modalità e le procedure previste al DL 490/99, art. 151 (ex L 1497/39, art. 7), artt. 23 e 27 (ex L 1089/39, artt. 18 e 19) e LR 20/89, art. 10 e seguenti.

Tipi di Intervento Ammessi nei Nuclei di Antica Formazione

11. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg., sono ammessi, in relazione ai singoli ambiti e con le precisazioni contenute nei commi successivi, i seguenti interventi:
 - a) in tutti gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione su edifici e manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi puntualmente individuati nelle cartografie di cui alla Tavola C del PRGC, ovvero di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di Tipo B (RE2), di Demolizione senza Ricostruzione e Demolizione con Ricostruzione;
 - b) negli ambiti eventualmente sottoposti a Piani di Recupero (PdR), da formarsi ai sensi del precedente comma 6, e successivamente alla data di approvazione di tale strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2), Demolizione con Ricostruzione, Demolizione senza Ricostruzione, Nuova Costruzione di Edifici Accessori;
 - c) su edifici e manufatti di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC).
12. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione, subordinati alla formazione di Piano di Recupero (ai sensi della LR 56/77 smi, art. 41 bis), sono ammissibili solo in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto.

Il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area occupata e della conformazione planimetrica dell'isolato, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti e circostanti.

I nuovi edifici, conseguenti agli interventi di Ricostruzione, se isolati dovranno mantenere l'Altezza (H) degli edifici preesistenti e, se inseriti in cortine edilizie, dovranno rispettare l'altezza degli edifici contermini alla linea di gronda ed avere una collocazione congruente con le dimensioni e l'andamento planimetrico della cortina stessa; in ogni caso i nuovi edifici dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.

Le eventuali aree libere risultanti sono inedificabili; la loro utilizzazione può essere prevista esclusivamente, con le specificazioni di cui al successivo comma 13, per usi pubblici, o per una eventuale utilizzazione come autorimesse private interrate, al servizio di una o più unità abitative, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e le eventuali piantumazioni di valore ambientale esistenti.

13. Gli interventi attuati attraverso Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica e/o privata, devono essere tali da non modificare i caratteri ambientali, edilizi e del tessuto viario principale e di connessione, esistenti.
14. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2), di cui all'art. 2.2.6 NTA, il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti potrà avvenire esclusivamente con il recupero di volumi rustici adiacenti all'edificio (stalle, fienili, legnaie, etc...) e di spazi coperti a carattere permanente (ricoveri, porticati, etc...), anche con la chiusura di detti spazi, purché accatastati e regolarmente autorizzati, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali.
- Gli interventi di adeguamento igienico e distributivo, sono ammissibili nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo 2.2.6, punti 10, 11 e 12.
- L'Altezza massima dovrà rispettare, alla linea di gronda, quella degli edifici circostanti.

Disposizioni particolari

15. In tutti gli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione, puntualmente elencati nei precedenti commi 11 e sgg., è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale ed in particolare:
- a) finitura delle facciate con intonaco per esterni civile a grana fine, colorato in toni tradizionalmente in uso; soglie e davanzali in pietra, muratura intonacata o manufatti in cotto, con esclusione di marmi lucidati;
 - b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegola in legno a vista; sono consentiti i cornicioni in muratura intonacata, sagomati secondo i profili tradizionali;
 - c) balconi ed eventuali modiglioni di sostegno in pietra naturale o, nel caso di rinnovo degli elementi, il mantenimento dei materiali esistenti; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove preesistenti o ricostruibili, oppure a disegno semplice a bacchette verticali;

- d) manti di copertura in coppi o tegole di tipo portoghese; sono consentiti sistemi di sostegno del manto di copertura (ad esempio del tipo ondulato a lastre) a condizione che non siano visibili dall'esterno dell'edificio e mantengano la pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di manto prescritto;
- e) serramenti esterni dei locali di abitazione in legno naturale o colorato; serramenti esterni dei locali destinati agli altri usi consentiti e collocati al piano terra degli edifici, in acciaio o alluminio colorato con l'esclusione dell'alluminio anodizzato; persiane in legno naturale o colorato con l'esclusione di chiusure avvolgibili; portoni carrai e portoncini per ingressi pedonali in legno naturale o colorato secondo le tipologie tradizionalmente in uso;
- f) gronde e pluviali in rame naturale, con esclusione delle finiture con vernici conservanti trasparenti, o in lamiera zincata colorata; sono consentiti gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali; sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;
- g) camini con canne in muratura in mattoni pieni, a vista o intonacata, teste di camino con coperture delle teste in cotto o in lastre di pietra naturale; è comunque prescritta la conservazione ed il ripristino delle tipologie originarie; sono esclusi i manufatti prefabbricati in cemento;
- h) eventuali recinzioni (rif. art. 2.4.3 NTA), con un'altezza massima totale di ml 2.20, dovranno essere del tipo "a giorno" in profilati di ferro a disegno semplice e potranno avere uno zoccolo, con altezza massima di ml 0.80, in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, e copertina superiore in materiale analogo; sono ammesse, esclusivamente in presenza di preesistenze, recinzioni del tipo "a muro pieno", con un'altezza massima totale di ml 2.20, eseguite in muratura intonacata e con copertina in pietra naturale; eventuali altezze totali difformi da quelle prescritte saranno ammesse esclusivamente in presenza di preesistenze o per consentire allineamenti con tratti contigui;
- i) pavimentazioni delle aree esterne pertinenziali in ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari, con l'esclusione del tipo ad "opus incertum", in blocchetti di porfido ed in blocchetti autobloccanti dei tipi che riproducono le tessiture tradizionali.
- j) tubazioni, cavi e manufatti delle reti di distribuzione dovranno essere collocati con soluzioni di posa tali da non interferire con i caratteri compositivi delle facciate dell'edificio.

Tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto, e adeguatamente motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni.

- 16. E' prescritto il mantenimento degli elementi decorativi presenti, degli intonaci decorati, delle meridiane, degli affreschi, dei piloni votivi e delle iscrizioni murali quali le datazioni presenti sui portali degli edifici.
- 17. E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e dei caratteri ambientali propri delle aree stesse.

18. Le aree libere all'interno dei NAF, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono inedificabili e potranno essere utilizzate esclusivamente per adeguamento degli standard di servizio pubblico (verde, gioco, sport o parcheggio), o per servizi privati di uso pubblico.
19. E' fatto divieto di modificare i caratteri della maglia viaria principale, di quella di connessione del tessuto edilizio ed i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e documentaria.
20. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni, nelle aree di pertinenza, sono ammesse nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.4.3, con particolare riferimento al comma 8, e dei caratteri ambientali propri dell'ambito di PRGC al quale gli interventi si riferiscono.
21. L'apertura di nuovi accessi veicolari alle aree di pertinenza, su strade e aree pubbliche, è consentito esclusivamente nel rispetto di quanto prescritto all'art. 2.4.3, commi da 15 a 18 del paragrafo "Accessi veicolari".

Art.3.3.3 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario individuati ai sensi del DLgs 42/04 smi (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi.

1. Edifici ed aree vincolati ai sensi del DLgs 42/04 smi (ex Leggi 1089/39 e 1497/39):
 01. Castellaccio (ruderi di struttura fortificata sc. XII – XIV) - Lesa
 02. Chiesa parrocchiale dei SS. Giorgio e G.Battista (sc. XVIII con resti e campanile romanici) – Villa Lesa
 03. Chiesa di San Sebastiano (sc. XII romanica) – Villa Lesa
 04. Chiesa parrocchiale di San Martino (sc. XVII barocca con campanile romanico, sagrato con cappelle di Via Crucis) – Lesa
 05. Chiesa di San Rocco (sc. XVIII neoclassica) – Solcio
 06. Chiesa parrocchiale di San Giulio (sc. ** con campanile romanico) – Comnago
 07. Chiesa parrocchiale di San Bartolomeo (sc. **) - Calogna
 08. Chiesa di Santa Cristina (sc. XI – XII cappella oratorio romanica) – Calogna
 09. Oratorio della SS. Annunziata (sc. XVIII cappella oratorio) – Madonna di Campagna
 10. Oratorio di S. Antonio Abate (cappella oratorio di origini romaniche) – Solcio
 11. Oratorio della B.V. di Loreto (sc. XVIII cappella oratorio) – Comnago
 12. Cappella (sc. XIX cappella oratorio) – cima del Monte alle Croci
 13. Villa Cavallini, Minetti (sc. XIX – XX edificio ristrutturato nel 1870 ed ampliato nel 1906 su preesistenze, con cappella neomedievale e grande parco con essenze di pregio) – Località Dolcetto, Solcio

2. Edifici ed aree individuati ai sensi della LR 56/77 smi:
 14. Villa Davicini – Piselli, Kiss (sc. XIX edifici e strutture di servizio, con parco) - Lesa
 15. Villa Nosedà, Visconti di Ornavasso (sc.XIX su preesistenze settecentesche, edificio e strutture di servizio con parco) - Lesa
 16. Villa Stampa (sc. XVIII, 1780, edificio neoclassico) - Lesa
 17. Villa Alice, Boschi, Lorenzini, Lurati, Riva (sc. XX – 1906, su preesistenze del 1863, edificio con parco) - Lesa
 18. Villa Bisleri, Gatti, Casazza, Soldini (sc. XIX – XX edificio con parco)
 19. Villa Sourour, Diana, Buzzi (sc. XIX – XX edificio con parco, darsena e villino del custode) – Lesa
 20. Villa Casalini (sc. XX, 1930) - Lesa
 21. Villa Tassara (sc. XIX – 1899 – edificio e strutture di servizio con parco)
 22. Villa Varzi, Orsi Mangelli (sc. XX- primi anni '20 – edificio con parco)
 23. Villa Correnti, La Peyse D'Aresen (sc. XIX edificio con parco) – Solcio
 24. Villa Florio, detta “Castello di Solcio” (sc. XIX edificio neogotico con strutture di servizio e parco) - Solcio
 25. Villa Panzeri (sc. XX – inizi – edificio con parco)
 26. Villa Diana (sc. XIX, 1884, edificio con parco) – Villa Lesa

-
27. Torretta (sc. XIX, 1870, struttura neoclassica della demolita Villa Buchetti) – Solcio
 28. Edificio (sc. XIX portineria del demolito palazzo Conelli De Prosperi) – Villa Lesa
 29. Villa Aranci, Verazzi – Principato (sc. XIX edificio neogotico con parco) – Villa Lesa
 30. Villa Guglianetti, Sozzoni, Tavella (sc. XIX edificio neogotico con parco) – Villa Lesa
 31. Villa Salazar (sc. XIX) – Naf Solcio
 32. Casa Leber (sc. **) – Solcio
 33. Villino “Ape”, E.Diana (sc. XIX – XX edificio con parco) – Villa Lesa
 34. Edificio in Vicolo Rabajoli n. 3 (sc. **) - Naf Lesa
 35. Edificio civile della società Operaia (sc. XX – inizio) – Lesa
 36. Stazione ferroviaria (sc. XIX) – Lesa
 37. Edificio industriale Cotonificio Alliata, Rondo-Gallo (sc. XIX)
 38. Villa Tadini (sc. XX, 1910, edificio con parco) – Lesa
 39. Municipio (sc. XIX, su preesistenze alto medioevali) – Naf Lesa
 40. Pilone votivo Località Villa Lesa presso il ponte sull’Erno
 41. Pilone votivo Località Villa Lesa
 42. Pilone votivo Località Comnago
 43. Pilone votivo Località strada per Calogna
 44. Pilone votivo Località Inghe
 45. Villa Baletti (1955, Arch. Gardella)
3. Tutti gli interventi sugli edifici elencati nel presente articolo e sulle relative aree di pertinenza, fanno riferimento per le modalità di attuazione all’art. 3.3.2, comma 10, e per i tipi di intervento ammessi all’art. 3.3.2, comma 11, lettera c) delle presenti NTA.
 4. Gli elementi architettonici e decorativi minori, di pregio e di valore documentario, quali meridiane, comignoli, griglie di areazione in laterizio, affreschi e intonaci decorati, piloni votivi, iscrizioni murali e datazioni presenti sui portali degli edifici sono tutelati ai sensi del DLgs 42/04 s.m.i, art. 11, lettera a).
 5. Sulle cortine e sulle emergenze murarie di interesse storico e di valore documentario, puntualmente individuate nella Tavola C del PRGC, sono ammessi, con le modalità di attuazione di cui all’art. 3.3.2, comma 10, esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) così come specificato all’art. 3.3.2, comma 11, lettera c) delle presenti NTA.
 6. Le facciate, di edifici primari e accessori, di particolare interesse storico e di valore documentario, puntualmente individuate nella Tavola C del PRGC, fanno riferimento per le modalità di attuazione all’art. 3.3.2, comma 10, e per i tipi di intervento ammessi all’art. 3.3.2, comma 11, lettera c) delle presenti NTA.

Art. 3.3.4 Aree residenziali di Recupero (PdR)

Definizione:

1. Comprendono aree del tessuto urbano, con prevalente destinazione residenziale, costituite da nuclei di origine e tipologia rurali, di antico impianto, attualmente dismessi dalle attività agricole ed in stato di degrado; le finalità del PRGC sono di recuperare il patrimonio edilizio presente in tali aree ricomponendone, al contempo, il tessuto e l'immagine urbana.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

Modalità di intervento

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. NTA.
4. Nelle aree residenziali di recupero, indicate nelle tavole di PRGC con la sigla PdR, gli interventi eccedenti il Risanamento Conservativo sono subordinati alla redazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (PdR) con con le modalità indicate al precedente art. 3.3.2, commi 6 e sgg. delle presenti NTA.
5. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), sono comunque ammessi in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo (PdR).

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B (subordinato alla redazione di PdR)
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione (subordinato alla redazione di PdR)
 - Ampliamento e Sopraelevazione (subordinato alla redazione di PdR)
 - Nuova Costruzione di edifici accessori (subordinato alla redazione di PdR)

Parametri:

7. Gli interventi subordinati alla redazione di PdR fanno riferimento operativo ai parametri dell'area omogenea di riferimento.

Art. 3.3.5 Aree residenziali consolidate in ambito urbano (Bs) ed extraurbano (Bse)

Definizione:

1. Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione, ricomprese nella perimetrazione urbana (Bs) o esterne ad essa (Bse), in prevalenza localizzate sul versante collinare; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale e paesaggistico.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

Modalità di intervento

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7)
 - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6)
 - Nuova Costruzione di edifici accessori

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi, di cui all'art. 1.2.2 NTA, con le specificazioni relative ad ogni tipo di intervento di cui all'art. 2.2.1 e sgg. NTA, nel rispetto della Superficie coperta (Sc) esistente.

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione sono consentiti esclusivamente per edifici mono o bifamiliari esistenti alla data di approvazione del Progetto preliminare di PRGC, per una sola volta ed unicamente nei limiti di mc 75 di volume (V) o mq 25 di superficie lorda (Sul) per Unità Immobiliare catastalmente definita, purché siano rispettati i seguenti parametri:
 - Sc max = 30% Sf
 - Np max = 3
 - Dc – Ds min = ml 5
 - D min = art. 1.2.2, comma 4

7. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Progetto preliminare di PRGC, sono consentiti nei limiti della volumetria preesistente, senza la possibilità di utilizzare le addizioni volumetriche “una tantum” di cui al precedente comma 6.
8. Nelle aree residenziali consolidate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi ad uso privato e di modesta entità dimensionale al servizio delle singole unità residenziali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche preesistenti; in particolare, è consentita la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso edilizio catastalmente definito.
9. In tali aree, caratterizzate da impianti a verde alberato che costituiscono una componente di pregio del contesto urbano e contribuiscono alla definizione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, gli interventi ammessi, di cui ai commi 4 e 8, non devono causare l’impoverimento dell’impianto a verde stesso o modificare l’uso del suolo originari.
10. Nelle aree di cui al precedente comma 8, è fatto divieto di abbattere alberi di essenza pregiata senza le prescritte autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

Art. 3.3.6 Aree residenziali di completamento (Bc)

Definizioni:

1. Comprendono i lotti con prevalente destinazione residenziale, interclusi e/o di frangia al tessuto edilizio consolidato, non edificati o parzialmente edificati, collocati su parti di territorio già interessato da edificazione e da opere di urbanizzazione, al fine di completare il tessuto urbano, ovvero di favorire la ricucitura dei tessuti marginali non definiti.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art.3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

Modalità di Intervento

3. Nelle aree residenziali di completamento, puntualmente indicate nelle cartografie di PRGC (Bc + indicatore numerico dell'ambito omogeneo) le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione (nei limiti indicati al successivo comma 9)
 - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati ai successivi commi 6 e 7)
 - Completamento (costruzione di nuovi edifici residenziali, comma 8)
 - Nuova Costruzione di Edifici Accessori (nei limiti indicati al successivo comma 10)

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri massimi ammessi nei singoli ambiti Bc, riportati nella seguente tabella:

Ambito	If (mc/mq)	Altezza H (ml)	Numero piani	Rc (% Sf)
Bc 1	0,60	7,50	2	30 %
Bc 2	1,10	10,50	3	30 %
Bc 3	0,60	7,50	2	30 %
Bc 4	1,00	7,50	2	30 %
Bc 5	0,50	7,50	2	30 %
Bc 6	0,50	7,50	2	30 %
Bc 7	0,30	7,50	2	15 %

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, esclusivamente negli edifici esistenti alla data di approvazione del Progetto preliminare del PRGC, se eccedenti l'Indice di densità edilizia fondiaria (If) dell'ambito, indicato nella tabella di cui al precedente comma 5, sono consentiti per una sola volta ed unicamente nei limiti di mc 75 di volume (V) o mq 25 di superficie lorda (Sul) per Unità Immobiliare catastalmente definita, purché vengano rispettati tutti i restanti parametri prescritti per l'ambito, riportati nella citata tabella.
7. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione, successivi all'intervento di Completamento, sono consentiti unicamente nel rispetto della Superficie coperta (Sc) massima ammessa e dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If) del relativo ambito Bc di riferimento.
8. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici residenziali, definiti di Completamento, sono consentiti esclusivamente nel rispetto dei parametri prescritti per l'ambito Bc di riferimento dell'intervento stesso.
9. Gli interventi di sostituzione edilizia, definiti di Demolizione con Ricostruzione, sono sempre ammessi a concorrenza dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If) e dei parametri prescritti per l'ambito Bc di riferimento; nel caso di preesistenze con volumetria superiore all'Indice di densità edilizia fondiaria (If) prescritto per l'ambito di riferimento, è ammessa l'edificazione fino alla concorrenza di mc/mq 3 e previa verifica della disponibilità di adeguati standard.
10. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è ammessa esclusivamente in aderenza all'edificio primario o nel sottosuolo nel rispetto della quota di superficie permeabile prescritta, di cui all'art. 2.4.2, comma 5, NTA, con le specificazioni di cui all'art. 2.2.13 NTA.
11. La progettazione degli interventi di completamento, di ampliamento e/o sopraelevazione, e di ricostruzione previsti nelle aree di completamento sottoposte a vincolo di tutela paesaggistico ambientale, ai sensi del Dlgs 42/04 smi, Parte terza, dovrà adeguare e coordinare l'utilizzo dei parametri e dei limiti dimensionali ammessi dal PRGC, alle esigenze di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici di valore riconosciuti dal vincolo di tutela ed al raggiungimento di un elevato livello qualitativo del progetto e del suo inserimento nel paesaggio, anche in coerenza con l'assetto plani-volumetrico che caratterizza il tessuto edilizio circostante.

CAPITOLO 4° USI PRODUTTIVI**Art.3.4.1 Norme generali per le aree a destinazione produttiva**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione produttiva tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività manifatturiere, industriali e artigianali, o ad esse assimilabili.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione produttiva è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che l'insediamento di nuove lavorazioni, classificate come "insalubri di prima classe", ai sensi del DM 05.09.1994, (GU 288 del 10.12.1994) sia stato preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, comunque, che le lavorazioni previste siano state preventivamente sottoposte a verifica di compatibilità dalla Unità Sanitaria Locale, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 48, comma 4;
 - b) che sia verificata la disponibilità di acqua potabile e per usi industriali, da reperirsi nelle quantità necessarie alle esigenze produttive nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - c) che vi sia disponibilità di energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle esigenze produttive;
 - d) che sia verificata la possibilità di smaltimento delle acque luride, sia civili che di lavorazione, nel rispetto del DLgs 11.05.1999 n° 152 e della relativa normativa regionale in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
 - e) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, rifiuti tossico-nocivi, liquami e fanghi di lavorazione, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - f) che l'impianto abbia ottenuto, se richiesto dalla specifica tipologia produttiva, le necessarie autorizzazioni alle emissioni in atmosfera con riferimento al DPR 24.05.1988 n° 203 ed alla normativa di recepimento regionale;
 - g) che sia stata prodotta idonea documentazione di previsione di impatto acustico in riferimento al DPCM 01.03.1991, art. 5;
 - h) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.3 NTA e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2a, e art. 21, comma 1, punto 2);
 - i) che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia (vedi DPR 26.04.93 n°147);
 - l) che sia verificata la possibilità di mantenere le fasce di protezione antinquinamento e di rispetto (con particolare riferimento alle emissioni in atmosfera, rif. DPR 203/88, ed alla rumorosità, rif. DPCM 1.3.1991) in riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2c, art. 27, comma 7, e comunque l'adeguamento ad ogni altro vincolo o salvaguardia operanti nell'area;

- m) che siano verificati i requisiti indispensabili per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della Legge 9.1.1987 n° 13 e delle specificazioni contenute nel DM(LL.PP.) 14.6.1989 n° 236 agli artt. 3.4, lettera f, e 4.5;
- n) che siano state rilasciate tutte le autorizzazioni preventive, relative alla specifica tipologia produttiva dell'intervento, richieste dalle normative vigenti in materia.

Disposizioni particolari:

3. Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedono l'occupazione di più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 metri quadrati, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, Assessorato Urbanistica, (LR 56/77 smi, art.26, comma 5).
4. In caso di trasformazione dell'attività produttiva, oggetto di concessione, in una di quelle comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 TU delle leggi sanitarie RD 27.07.1934, n°1265, è obbligatorio il parere dell'Unità Sanitaria Locale (LR 56/77 smi, art. 48, comma 4).
5. Le attività esistenti, proprie o ammesse, che, a seguito di modifiche o trasformazioni tipologiche, tecniche o produttive, risultassero nocive e/o moleste, su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, dovranno predisporre, su apposita ordinanza del Sindaco ed entro tempi congrui, un piano per la eliminazione delle cause di nocività e/o molestia; trascorso il periodo di tempo prefissato senza che siano state eliminate, o eliminate in misura inadeguata, le cause di nocività e/o molestia, l'impianto in cui si esercita l'attività verrà classificato "in sede impropria" ai sensi e con gli effetti previsti dalla LR 56/77 smi, art.26, comma 1e.
6. Ogni ulteriore precisazione alle disposizioni indicate ai commi precedenti fa riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26.

Art.3.4.2 Aree occupate da impianti produttivi esistenti (Ds)

Definizione:

1. Le Aree, puntualmente individuate, occupate da impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro localizzazione, fissano le norme per la manutenzione straordinaria e gli ampliamenti ammessi, nonché per la eventuale dotazione di infrastrutture carenti (LR 56/77, art. 26, comma 1c).
2. Il PRGC individua tali aree negli insediamenti produttivi realizzati prima della data di entrata in vigore della LR 5 dicembre 1977 n.56 smi, generalmente privi delle dotazioni di standard previste dalla normativa vigente.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività manifatturiere, industriali e artigianali, e le relative funzioni contestuali all'attività produttiva esercitata (spacci e mense aziendali, etc...), nei limiti di ammissibilità previsti all'art. 3.4.1, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC.
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono residenze e foresterie, e relativi servizi, per il titolare, il direttore, il custode ed il personale dell'azienda che per motivi documentati (di sorveglianza e di manutenzione continua degli impianti) debbano obbligatoriamente risiedervi o che, per altri motivi, risiedano in tali strutture alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC; sono, infine, ammesse le costruzioni complementari alle attività esercitate.
5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

6. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.
7. Fatto salvo quanto specificato agli artt. 2.2.1 e sgg., ogni intervento che modifichi le superfici utili (Sul) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC è sottoposto alla stipula di apposita convenzione al fine di consentire la eventuale dotazione degli standard previsti dalla normativa vigente.

Tipi di intervento:

8. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art.2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art.2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia di tipo A e B
 - Demolizione con ricostruzione
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Ampliamento

- Sopraelevazione
- Nuova costruzione di edifici complementari alle attività esercitate

Parametri:

9. Tutti gli interventi ammessi, indicati al punto precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
- Rc (Rapporto di copertura) = 70% Sf
 - D (distanza tra gli edifici) = ml 12,00
 - Dc (distanza dai confini) = ml 6,00 (salvo quanto precisato al comma 13.)
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.7, comma 4, lettera a), NTA
 - H (Altezza max. degli edifici) = ml 12,00 (salvo altezze maggiori preesistenti)

Disposizioni particolari:

10. In caso di dismissione dalle pertinenze aziendali di corpi di fabbrica, con tipologia residenziale e non più utilizzati dai soggetti e con le modalità indicati al precedente comma 4, ogni intervento, di cui al precedente comma 8, finalizzato ad un loro riutilizzo con destinazione d'uso residenziale, ovvero diversa da quella di pertinenza produttiva, è subordinato alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) in variante di PRGC secondo le modalità e procedure previste dalla LR 56/77 smi, art.17.
11. Gli interventi di rilocalizzazione delle attività produttive esistenti ed il connesso riuso degli immobili dismessi, possono essere attuati esclusivamente tramite Piano Particolareggiato in variante al PRGC, secondo le modalità e le procedure della LR 56/77 smi, artt. 17 e 40.
12. Gli interventi di cui al comma precedente devono prevedere il recupero e la valorizzazione di eventuali manufatti di interesse tipologico e documentario di carattere archeologico industriale.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto con i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze dai confini inferiori a quelle indicate al comma 9.
14. Le aree interne dei lotti produttivi, non utilizzate per gli impianti e la mobilità, andranno attrezzate a parcheggio interno per una superficie minima pari al 5% della Sf ed a verde per una superficie minima pari al 5% della Sf.
15. Nell'area Ds definita "Area rimessaggio natanti", catastalmente individuata al Foglio 13, mapp.1056, 1057 e 2011 NCT, localizzata a E/S-E di Solcio (Tav. A3) sono consentite esclusivamente le attività di rimessaggio dei natanti.

Art.3.4.3 Aree produttive di nuovo impianto (D)

Definizione:

1. Le aree produttive di nuovo impianto (D) sono destinate ad insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, e la loro estensione, ubicazione ed organizzazione deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnologici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento; idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica (LR 56/77 smi, art. 26, comma 1a).
2. Il PRGC individua puntualmente l'ubicazione delle aree produttive di nuovo impianto nonché le aree per le infrastrutture e le dotazioni di standard previste.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività manifatturiere, industriali e artigianali, in nuove costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate alla produzione; uffici e laboratori, contestuali all'attività produttiva, e locali per il commercio dei prodotti propri o affini (nelle quantità precisate al successivo comma 10); attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione.
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività che richiedono edifici assimilabili, per tipologia e caratteristiche funzionali, alle attività produttive-manifatturiere quali le attività di esposizione, di stoccaggio, di conservazione e di trasporto delle merci; sono inoltre ammesse residenze e foresterie, e relativi servizi, (nelle quantità precisate al successivo comma 11, e con i limiti precisati al successivo comma 12) per il titolare, il direttore, il custode ed il personale dell'azienda che per motivi documentati (di sorveglianza e di manutenzione continua degli impianti) debbano obbligatoriamente risiedervi, purché realizzate in modo contestuale alle parti destinate all'attività produttiva (come precisato al successivo comma 13.); sono, infine, ammesse le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate e le attività direzionali e di servizio comuni a più aziende.
5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

6. Gli interventi di nuovo impianto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA, sono subordinati alla redazione dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
7. Per ogni altro intervento, successivo all'intervento di nuovo impianto, le relative modalità sono indicate agli artt. 2.2.2 e sgg. NTA.

Tipi di intervento:

8. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
- Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione
 - Nuova costruzione

Parametri:

9. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
- Rc (Rapporto di copertura) = 50% Sf
 - df (visuale libera) = ml 12,00
 - Dc (distanza dai confini) = pari al 50 % di H (Altezza massima degli edifici), con un minimo di ml 5.00 (salvo quanto previsto al successivo comma 14)
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.7, comma 4, lettera b), NTA
 - H (Altezza massima degli edifici) = 12,00 ml

Disposizioni particolari:

10. Nell'ambito dell'intervento sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, la quantità massima del 30% della Sul destinata alla attività produttiva e, in ogni caso non superiori a mq 200 per ogni Unità Locale; sono realizzabili residenze e foresterie per un massimo di mc 450 per ogni Unità Locale.
11. Nell'ambito di interventi con Sul, (superficie utile lorda) destinata alla produzione, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze o foresterie, di cui al comma precedente.
12. Gli spazi con le destinazioni di cui ai precedenti commi 10. e 11. devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie edilizie compatibili con le parti destinate all'attività produttiva con l'obiettivo di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie..
13. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml 2,20; dovranno essere realizzate con rete o barriera metallica, con eventuale base in calcestruzzo dell'altezza massima di ml 0,50, e rispettare un criterio di uniformità comune a tutta l'area.
14. Le aree interne dei lotti produttivi, non utilizzate per gli impianti e per la mobilità, andranno attrezzate a parcheggio interno per una superficie minima pari al 10% della Sf ed a verde per una superficie minima pari al 10% della Sf.
15. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui al comma precedente, piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'impianto.

CAPITOLO 5° USI TERZIARI**Art.3.5.1 Norme generali per le aree a destinazione terziaria**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione terziaria tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività direzionali (creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali) e commerciali (commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico).

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione terziaria è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità con gli indirizzi ed i criteri di cui alla LR 28/99 sulla "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", articolo 3, in attuazione del DLgs 114/98;
 - b) che vi sia la disponibilità di acqua potabile, energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle attività previste;
 - c) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - d) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.4 e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2, e art. 21, commi 1, punto 3, e sgg.;
 - e) che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia (vedi DPR 26.04.93 n°147);

Disposizioni particolari:

3. Il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia relativi ad attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, è subordinato al rispetto della tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo, di cui al successivo art. 3.5.4, comma 3.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita fino a mq 1.500, è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del DLgs 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, commi 6, 9 e 11;
5. Gli insediamenti terziari ammissibili all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), di cui all'art.3.3.2 NTA, e nelle aree residenziali di recupero (PdR), di cui all'art.3.3.4 NTA, dovranno essere realizzati con tipologie adeguate al contesto edilizio adottando, in particolare, serramenti esterni in legno o profilati metallici verniciati, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato.

6. In tali aree, le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti terziari, direzionali e commerciali, dovranno essere realizzate, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, con tipologia e disegno adeguati al contesto edilizio e, comunque, con l'esclusione di manufatti retroilluminati.

7. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili per lo svolgimento di attività direzionali e per il commercio, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture e tettoie per esposizioni temporanee, etc... deve essere preventivamente autorizzata con riferimento alle specifiche normative vigenti: tale atto è rilasciato dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, e deve essere corredato da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e la natura degli interventi previsti, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 56, commi 1c e sgg.

Art. 3.5.2 Aree occupate da attrezzature terziarie esistenti (Ms)

Definizione:

1. Per attrezzature direzionali e commerciali esistenti si intendono le attività di cui al precedente art.3.5.1, comma 1, localizzate in aree o edifici, e relative pertinenze, individuate puntualmente dal PRGC.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività direzionali (creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali) e commerciali (commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico) in conformità ai disposti della LR 28/99 (rif. art.3.5.4 NTA), uffici e servizi contestuali all'attività esercitata (nelle quantità precisate al successivo comma 8.)
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività artigianali di servizio, funzionali e complementari alle attività terziarie esercitate, e quelle che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetisti, sarti, calzolai, corniciai, etc...); sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 9., e con le precisazioni di cui al successivo comma 10.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

5. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia tipo A e B
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Demolizione con ricostruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri :
 - RC (Rapporto di copertura) = 60 % SF
 - df (visuale libera) = ml 12,00
 - Dc (distanza dai confini) = ml 6,00
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.7, comma 4, lettera c), NTA

- H (Altezza massima degli edifici) = ml 12,00
- Numero piani fuori terra = 3

Disposizioni particolari

8. Nell'ambito delle attrezzature commerciali esistenti sono realizzabili spazi per uffici e di servizio nella quantità massima del 30 % della Sul destinata alla attività principale.
9. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili residenze di servizio per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
10. Situazioni difformi da quanto prescritto al comma precedente, in atto alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, dovranno essere regolarizzate all'atto di eventuali interventi edilizi, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.
11. In caso di dismissione dalle pertinenze aziendali di corpi di fabbrica, con tipologia residenziale e non più utilizzati dai soggetti e con le modalità indicati al precedente comma 3, ogni intervento, di cui al precedente comma 6, finalizzato ad un loro riutilizzo con destinazione d'uso residenziale, ovvero diversa da quella di pertinenza di attrezzature terziarie, è subordinato alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) in variante di PRGC secondo le modalità e procedure previste dalla LR 56/77 smi, art.17.
12. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto con i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze dai confini inferiori a quelle indicate al comma 7.

Art. 3.5.3 Aree per attrezzature terziarie di nuovo impianto (M)

Definizione:

1. Le aree per attrezzature terziarie di nuovo impianto sono destinate ad interventi urbanistici ed edilizi per l'insediamento delle attività di cui al precedente art.3.5.1, comma 1.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività direzionali (creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali) e commerciali (commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico) in conformità ai disposti della LR 28/99 (rif. art.3.5.4 NTA), uffici e servizi contestuali all'attività esercitata (nelle quantità precisate al successivo comma 9.).
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività artigianali di servizio, funzionali e complementari alle attività commerciali esercitate, e quelle indicate al precedente art. 3.5.2, comma 3; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 10., e con le precisazioni di cui al successivo comma 11.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

5. Gli interventi di nuovo impianto, puntualmente individuati in PRGC, sono subordinati alla redazione dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA.
6. Per ogni altro intervento, successivo all'intervento di nuovo impianto, le relative modalità sono indicate agli artt. 2.2.2 e sgg NTA.

Tipi di intervento:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia tipo A e B
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Demolizione con ricostruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione
 - Nuova costruzione

Parametri:

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
- RC (Rapporto di copertura) = 50 % SF
 - df (visuale libera) = ml 12,00
 - Dc (distanza dai confini) = ml 6,00 (salvo quanto previsto al successivo comma 13.)
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.7, comma 4, lettera d), NTA
 - H (Altezza massima degli edifici) = ml 12,00
 - Numero piani fuori terra = 3

Disposizioni particolari:

9. Nell'ambito delle attrezzature commerciali di nuovo impianto sono realizzabili spazi per uffici e di servizio nella quantità massima del 30 % della Sul destinata alla attività principale.
10. Nell'ambito delle attrezzature terziarie di nuovo impianto sono realizzabili residenze per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
11. Nell'ambito di interventi con Sul, (superficie utile lorda) destinata alla attività esercitata, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze, di cui al comma precedente.
12. Gli spazi, di cui ai precedenti commi 9. e 10., devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con le parti destinate all'attività esercitata, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di successivo ampliamento, di ottenere soluzioni tipologiche di impianto unitario.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (Dc) inferiori a quelle indicate al comma 8.
14. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml 2,20 e uniformarsi alla tipologia prevalente del contesto urbano in cui si collocano; per ogni ulteriore precisazione si farà riferimento all'art. 2.4.3 NTA.
15. Gli elaborati progettuali dovranno indicare piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'intervento.
16. Gli standard, di cui all'art. 3.2.4 NTA, dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento.

Art. 3.5.4 Norme per le aree a destinazione commerciale LR 28/99

Classificazione delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

1. Nel Comune di Lesa, definito ai sensi della LR 28/99 con DCR n.59-10831 del 24.03.2006 come “comune minore” localizzato in una “rete secondaria”, le strutture distributive per la vendita al dettaglio, esistenti o previste, sono classificate come segue:

- a) Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150
b) Medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500

dove le Medie strutture di vendita sono, al loro interno, così articolate:

Medie strutture di vendita

Offerta alimentare e/o mista:

- M-SAM1 superficie di vendita da mq 151 a mq 250
M-SAM2 superficie di vendita da mq 251 a mq 900
M-SAM3 superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500

Offerta extralimentare:

- M-SE1 superficie di vendita da mq 151 a mq 400
M-SE2 superficie di vendita da mq 401 a mq 900
M-SE3 superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500

Centri commerciali

Medie strutture di vendita:

- M-CC superficie di vendita da mq 151 a mq 1.500

In tutte le aree inserite negli addensamenti e localizzazioni individuate è consentita la destinazione commerciale.

Individuazione delle zone di insediamento delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

2. Il PRGC individua puntualmente alla Tavola D le localizzazioni commerciali in conformità ai criteri, parametri e norme indicati dagli indirizzi generali elaborati dalla Regione Piemonte:

A. Addensamento storico rilevante A.1 “Nucleo centrale di Lesa”

Tale addensamento è riconoscibile con il nucleo urbano di Lesa e costituisce un ambito commerciale – direzionale di antica formazione, sviluppatosi in modo spontaneo sostanzialmente lungo la Strada del Sempione e, in modo particolare in fregio al lungolago e nelle vie adiacenti, nel nucleo di antica formazione, che ospitano da sempre le funzioni pubbliche e rappresentative, dove sono localizzati 9 esercizi di vicinato e 9 esercizi pubblici.

In tale area A.1 è consentito, nei limiti ammessi dalle presenti NTA, l’insediamento di esercizi di vicinato, nonché di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, con superficie non superiore a mq 900, o limitatamente a Centri commerciali (M-CC), sino a mq 1.500.

B. Localizzazione commerciale urbana non addensata L.1 “SS del Sempione - Solcio”

La localizzazione commerciale urbana non addensata L.1 è localizzata lungo la Strada Statale del Sempione, tra il nucleo urbano della Frazione di Solcio ed il Torrente Erno; per l’impianto di tale localizzazione è previsto il riutilizzo dell’impianto produttivo dismesso dei Cantieri nautici di Solcio (con rif. All’art.14, comma 2 della DCR n. 59-10831 del 24.03.2006) attraverso la redazione di un apposito SUE.

In tale area L.1 è consentito, nei limiti ammessi dalle presenti NTA, l’insediamento di esercizi di vicinato, nonché di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, con superficie non superiore a mq 1500, o limitatamente a Centri commerciali (M-CC), sino a mq 1.500.

Compatibilità Territoriale dello Sviluppo

3. I parametri di compatibilità dello sviluppo delle attività commerciali nel comune di Lesa, con riferimento alla classificazione delle strutture di cui al precedente comma 1, sono indicati nella seguente tabella:

Tipologie distributive	Superficie di vendita (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1	L.1
Esercizio di VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M – SAM 1	151 – 200	SI	SI
M – SAM 2	251 – 900	SI	SI
M – SAM 3	901 – 1500	NO	SI
M – SE 1	151 – 400	SI	SI
M – SE 2	401 – 900	SI	SI
M – SE 3	901 – 1500	NO	SI
M – CC	151 – 1500	SI	SI

CAPITOLO 6° USI RICETTIVI E RICREATIVI**Art.3.6.1 Norme generali per le aree a destinazione ricettiva e ricreativa**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione ricettiva e ricreativa tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività di carattere ricettivo turistico alberghiero e della ristorazione, ed alle attività ricreative, culturali, sportive e dello spettacolo esercitate anche in forma temporanea.
2. Le attività, contemplate al comma precedente, si intendono di tipo privato mentre quelle di tipo pubblico, segnatamente alle attività sportive, fanno riferimento all'art. 3.2.1 NTA.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione ricettiva e ricreativa è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che vi sia la disponibilità di acqua potabile, energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle attività previste;
 - b) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, etc...) e dei reflui liquidi nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - c) che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia;
 - d) che siano rispettate tutte le norme di carattere sanitario, di prevenzione antinfortunistica, antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche, come prescritto al precedente art. 2.2.1 NTA, con le specificazioni relative alla tipologia del singolo intervento.

Disposizioni particolari:

4. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili, coperture e tettoie, etc... per lo svolgimento delle attività, di cui al precedente comma 1, deve essere preventivamente autorizzata con riferimento alle specifiche normative vigenti: tale atto è rilasciato dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, e deve essere corredato da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e la natura degli interventi previsti, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 56, commi 1c e sgg.
5. Nelle aree individuate nelle tavole di PRGC con le sigle FIP 1 (Tennis Club) e FIP 2 (Golf Club), le modalità ed i tipi di intervento ammessi, i parametri e le disposizioni particolari sono indicati, con riferimento alle presenti NTA, nello specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (Pec) e nei relativi dispositivi convenzionali.

Art. 3.6.2 Aree per attività ricettive (R)

Definizione:

1. Per aree destinate ad attività ricettive si intendono, così come specificato all'art.3.6.1, comma 1, le aree, gli edifici e le relative pertinenze in cui si svolgono attività di carattere ricettivo, turistico alberghiero e della ristorazione.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività ricettive, turistico alberghiero e della ristorazione, gli spazi accessori e di servizio alle attività esercitate, come magazzini, sale di riunione, attrezzature specifiche, etc...
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività di servizio, funzionali e complementari alle attività principali esercitate; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 8., e con le precisazioni di cui al successivo comma 9.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

5. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Ristrutturazione edilizia tipo A e B
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Demolizione con ricostruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri :
 - Rc (Rapporto di copertura) = 60 % SF
 - df (visuale libera) = ml 10,00
 - Dc (distanza dai confini) = ml 6,00
 - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,50

Disposizioni particolari:

8. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili residenze, qualora non esistenti, per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
9. Situazioni difformi da quanto prescritto al comma precedente, in atto alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, dovranno essere regolarizzate all'atto di eventuali interventi edilizi, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Ogni intervento edilizio, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.5 NTA.

Art. 3.6.3 Aree per attrezzature ricreative e sportive (S)

Definizione:

1. Le aree per attrezzature ricreative e sportive, esistenti e di nuovo impianto, sono destinate ad interventi urbanistici ed edilizi per l'insediamento delle attività alle attività ricreative, sportive, culturali e dello spettacolo esercitate anche in forma temporanea, di cui al precedente art. 3.6.1, comma 1.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività di cui al precedente comma 1, gli spazi accessori e di servizio alle attività esercitate, come chioschi, attrezzature sportive, etc...
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attrezzature di servizio, funzionali e complementari alle attività principali esercitate come ricoveri attrezzi, spogliatoi, etc...
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento:

5. Le modalità relative agli interventi ammessi nelle aree S, esistenti alla data di adozione del PRGC, sono indicate agli artt. 2.2.2 e sgg NTA.

Tipi di intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Demolizione senza ricostruzione
 - Demolizione con ricostruzione
 - Ampliamento (con le precisazioni di cui al successivo comma 9)
 - Nuova costruzione (con le precisazioni di cui al successivo comma 9)

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri .
 - Rc (Rapporto di copertura) = 10 % SF
 - df (visuale libera) = ml 12,00
 - Dc (distanza dai confini) = ml 6,00
 - Ds (distanza dai cigli stradali) = vedi ambito riferimento, art. 3.2.7, comma 3, NTA
 - H (Altezza massima degli edifici) = ml 4,50

Disposizioni particolari:

8. Tutti i fabbricati di cui è ammessa la costruzione, con riferimento ai precedenti commi 2 e 3, dovranno avere carattere precario ed essere di immediata pertinenza funzionale alle attività esercitate.
9. Nelle aree per attrezzature ricreative e sportive, è vietata la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato.
10. Nelle aree per attrezzature ricreative e sportive sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.

CAPITOLO 7° USI AGRICOLI**Art.3.7.1 Norme generali per le Aree a destinazione agricola**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione agricola tutte le parti del territorio comunale, puntualmente individuate dal PRGC, in cui si svolgono attività agricole, secondo le norme e le procedure indicate alla L.R. 56/77 smi, art. 25.
2. Nelle Aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli (LR 56/77 smi, art. 25, comma 1).
3. La classificazione delle Aree a destinazione agricola fa riferimento alle indagini sull'uso del suolo a fini agricoli e forestali svolte sul territorio del comune di Lesa e la normativa specifica, di cui agli articoli seguenti, è riferita alla citata L.R. 56/77 smi, art. 25, con l'avvertenza che eventuali discordanze con i disposti del Piano Zonale di Sviluppo Agricolo (PAZ), di cui alla L.R. 20/78, costituiranno variante al PRGC, da recepire nelle forme e con le procedure indicate dalla L.R. 56/77 smi.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

4. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione agricola è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - a) che l'intervento previsto, sulla base delle disposizioni di carattere generale indicate all'art. 2.2.1 NTA, sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le prescrizioni normative relative alle diverse aree di intervento di PRGC di cui al presente capitolo;
 - b) che siano verificati i titoli di proprietà o di titolarità, come specificato al successivo art. 3.7.2 NTA, e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

5. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività agricole, le relative opere ed attrezzature colturali, le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività, quali stalle, fienili, depositi, ricoveri per macchine e attrezzi, silos, celle frigo, essiccatoi, serre, etc...
6. Per destinazioni d'uso ammesse (salvo ulteriori precisazioni contenute nei successivi articoli e nelle eventuali integrazioni introdotte dal PAZ) si intendono la residenza rurale, la residenza civile, sia permanente che temporanea (turistica), i servizi e le infrastrutture di supporto agli insediamenti agricoli, le attività zootecniche, le piccole attività commerciali e artigianali di servizio, le attività agroturistiche, di cui alla LR 38/95, e le attività per lo svago ed il tempo libero ad essi compatibili.

7. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole.

Disposizioni particolari:

8. Nelle Aree a uso agricolo sono consentite ovunque, con le sole limitazioni di cui all'art. 4.2.5 NTA, opere di bonifica del suolo, nei limiti indicati al comma successivo, ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
9. Nelle Aree ad uso agricolo, le attività estrattive sono consentite solo se finalizzate al miglioramento agrario e/o fondiario ed a condizione che non comportino alterazioni morfologiche del territorio; l'asportazione di materiale inerte non dovrà, in alcun caso, provocare abbassamenti della quota del piano di campagna superiori a ml 0,50, la eliminazione o l'erosione di ripe e la eliminazione di formazioni vegetali quali filari, macchie o alberi isolati.
10. Nelle aree ad uso agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso, di cui ai precedenti commi 5 e 6, degli edifici esistenti in caso di cessazione dell'attività agricola, con le precisazioni contenute alla LR 56/77 s.m.i., art. 25, comma 10.
11. Nel caso di interventi con destinazione d'uso ammissibile, di cui al precedente comma 6, è prioritario il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, esistenti nell'ambito stesso di intervento.
12. Negli interventi di riuso di edifici rurali abbandonati o non più utilizzati per le esigenze agricole, di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia Tipo A e B (RE1 e RE2) e Ampliamento; tali interventi sono subordinati alla salvaguardia dell'impianto funzionale e distributivo originario, alla salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi tipici di pregio (quali le grate in laterizio per l'areazione dei fienili, i portali d'accesso, le creste tagliafuoco, i comignoli, etc...), alla verifica dell'esistenza di idonea viabilità di accesso e delle principali infrastrutturazioni primarie.
13. Nel caso gli interventi di riuso, di cui al comma precedente, non siano limitati ad un singolo edificio ma riguardino un complesso di edifici, anche di impianto non unitario, è prescritta la formazione di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) esteso all'intero ambito di intervento.
14. Per gli edifici ed i manufatti rurali, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, sottoposti a vincolo ai sensi del DLgs 490/99 (ex leggi 1089/39 e 1497/39) o individuati come tali dal PRGC, ai sensi della LR 56/77 s.m.i., art. 24, sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC).

15. Per gli edifici adibiti ad usi non agricoli, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia (Tipo A e B) e Ampliamento; tali interventi sono subordinati alla salvaguardia dell'impianto funzionale e distributivo originario, alla salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi tipici di pregio (quali le grate in laterizio per l'areazione dei fienili, i portali d'accesso, le creste tagliafuoco, i comignoli, etc...), alla verifica dell'esistenza di idonea viabilità di accesso e delle principali infrastrutturazioni primarie.
16. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ovvero per le residenze al servizio delle singole aziende agricole, è calcolato, con riferimento all'Indice di densità fondiaria (If) assegnato all'area oggetto di intervento, sulla base di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda stessa, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di ml 3.000 dal centro aziendale; tale computo dovrà essere eseguito al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti nell'azienda stessa; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non potranno, nel complesso, superare i mc 1.500 di volume.
17. Nel computo dei volumi realizzabili per la residenza non sono conteggiate le strutture e le attrezzature aziendali, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, etc..., anche se ricomprese nel corpo di fabbrica dell'edificio oggetto d'intervento.
18. Gli Indici di densità fondiaria (If), di cui al successivo art. 3.7.3, comma 5, si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e gli eventuali cambiamenti di classe colturale, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dall'Amministrazione comunale in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al PRGC.
19. I caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane.
20. Nelle Aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso residenziale e di campeggio o la formazione di aree per lo stazionamento di roulotte, campers e case mobili, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 54.
21. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione delle Aree agricole marginali (E1) di cui al successivo art. 3.7.4, non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie anche se di immediata pertinenza delle attività colturali esercitate.
22. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione delle Aree agricole marginali (E1) di cui al successivo art. 3.7.4, gli interventi per la realizzazione di opere di recinzione, di cui all'art.2.4.3 NTA, sono consentiti esclusivamente per delimitare le

immediate pertinenze funzionali degli edifici ed attrezzature, con destinazioni d'uso proprie e ammesse, puntualmente indicate ai precedenti commi 5 e 6

23. Nelle aree caratterizzate da residui boscati, che presentino caratteristiche riconducibili alla definizione di "bosco" di cui alla LR 45/89, art.1, comma 2, (Per "bosco" si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliata di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area di insidenza – proiezione sul terreno della chioma delle piante – non sia inferiore al 50 % nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arborea od arbustiva per cause naturali o per intervento antropico ... non sono invece considerati "bosco": - gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini più vicini; - i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagni da frutto in attualità di coltivazione; - i giardini ed i parchi urbani; - le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1.600 metri, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area di insidenza non superi il 20 % della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche e ambientali.) tutti gli interventi sono riferiti ai disposti della Legge 431/85, art. 1, e della LR 20/89, art. 10.
24. I tagli boschivi nei territori non soggetti a vincolo idrogeologico, o non istituiti o individuati quali parchi naturali, riserve naturali o aree attrezzate, fino all'approvazione di specifici piani di assestamento forestale, sono soggetti ad autorizzazione comunale secondo i disposti della LR 57/79, art. 15.
25. Nelle aree a destinazione agricola, interessate da fasce e zone di rispetto, puntualmente indicate nelle cartografie di PRGC e meglio specificate al successivo Titolo IV NTA, sono vietate, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 29 e 27, comma 3, le nuove edificazioni e le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, nei limiti consentiti dalle vigenti normative per ogni specifica area, e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; sono ammesse, infine, le opere di arginatura e regolamentazione delle acque.
26. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto, nelle Aree a destinazione agricola si fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 smi.

Art.3.7.2 Titolarità e modalità per gli interventi in Area agricola

1. Nelle Aree a destinazione agricola, i titoli abilitativi all'attività edilizia, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 49 e 56, per gli interventi edificatori previsti sono rilasciati ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo, con riferimento alla DGR 27.10.1997 n. 84-22883.
2. In particolare, i titoli abilitativi per la edificazione delle residenze rurali, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 25, comma 3, sono rilasciati:
 - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 153/75 e 352/76 e delle LR 49/97 e 18/82, anche in qualità di soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per interventi ad esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della LR 63/78 smi, che hanno residenza e/o domicilio nell'azienda interessata.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edificatori nelle Aree a destinazione agricola è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
 - a) il mantenimento, per un periodo di anni 20, della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma della LR 56/77 smi, art. 25, comma 18;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui alla LR 56/77 smi, art. 25, comma 17;
 - d) le sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti, con riferimento a quanto indicato dalla LR 56/77 smi, art. 69.
4. Tale atto andrà trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario.
5. Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione gli interventi :
 - a) di Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione (Tipo A e B), Ampliamento (in misura non superiore al 20 %) di edifici unifamiliari;
 - b) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici (SUE);
 - d) riferiti ad orti e giardini di carattere familiare, di cui all'art. 3.7.4, comma 2, delle presenti NTA.

Art.3.7.3 Aree agricole produttive (E)

Definizione:

1. Per Aree agricole produttive si intendono le parti del territorio caratterizzate prevalentemente da colture pratensi destinate alla produzione di foraggio ed i prati polititi asciutti, destinati sia alla raccolta del prodotto che al pascolo.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.7.1, commi 5, 6 e 7, NTA.

Modalità di Intervento:

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione
 - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati al successivo comma 6)
 - Nuova Costruzione di Edifici per la Residenza rurale (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.7.2 NTA)
 - Nuova Costruzione di Edifici Produttivi (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.7.2. NTA)

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - a) Residenza rurale
 - If (Indice densità fondiaria) =
 - terreni a colture protette in serre fisse: mc/mq 0,06
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc/mq 0,05
 - terreni a colture legnose specializzate: mc/mq 0,03
 - terreni a seminativo ed a prato: mc/mq 0,02
 - terreni a bosco e coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc/mq 0,01 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc/mq 0,001 per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda

- Rc (Rapporto di copertura = 30 % della superficie del lotto di pertinenza effettivamente asservito alla residenza rurale.
- De (distanza minima tra edifici) =
 - ml 10 tra residenze rurali, tra attrezzature agricole e tra residenze rurali e attrezzature agricole
 - ml 20 tra residenze rurali e attrezzature destinate al ricovero animale
- Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50

b) Attrezzature agricole e zootecniche

- Rc (Rapporto di copertura) = 10 % Sf
- De (distanza minima tra edifici) =
 - ml 10 tra attrezzature agricole e tra attrezzature agricole e residenze rurali
 - ml 20 tra attrezzature destinate al ricovero animale e residenze rurali
- Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche, silos ed essiccatoi).

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione degli edifici sono consentiti a seconda dei casi e per una sola volta, rispettivamente:
 - a) per le Residenze rurali, nei limiti di mc 75 (V) o mq 25 di superficie utile lorda (Sul) per unità immobiliare catastalmente definita, con le specifiche contenute all'art. 2.2.9 NTA;
 - b) per interventi di riuso di edifici dismessi dall'attività agricola o adibiti ad altri usi ammessi ma localizzati impropriamente nelle Aree agricole produttive (E), di cui al precedente art. 3.7.1, comma 6, nei limiti del 20 % del volume (V) dell'edificio preesistente, con le specifiche contenute ai commi 12 e 15 dell'art. citato.
7. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione di cui al comma precedente, non potranno comunque superare i limiti volumetrici imposti dal rispetto dell'Indice di densità fondiaria (If), assegnato all'area oggetto di intervento, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 25, comma 12, ed espressamente elencati al precedente comma 5.
8. Nelle aree caratterizzate da residuali boscati, che presentino caratteristiche riconducibili alla definizione di " bosco" di cui alla LR 45/89, art.1, comma 2, con riferimento all'art. 3.7.1, comma 23, delle presenti NTA tutti gli interventi sono riferiti ai disposti della Legge 431/85, art. 1, e della LR 20/89, art. 10.

Art.3.7.4 Aree agricole marginali (E1)

Definizione

1. Sono definite Aree agricole marginali (E1) i terreni situati per lo più ai margini degli abitati, in prevalenza con indirizzi colturali orticoli e frutticoli o con destinazione incerta e non recuperabili a fini colturali.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le colture floricole e orticole, all'aperto o in serra, gli orti, i giardini, i frutteti razionali a densità d'impianto normale ed i vigneti.
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le colture seminatrici a prato, cerealicole e foraggere, in atto, ed i fabbricati esclusivamente a carattere precario di immediata pertinenza funzionale delle attività colturali di cui al comma precedente.
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed, in particolare, non sono ammesse le attività zootecniche, di cui al successivo art. 3.7.5 NTA, e le strutture destinate alla lavorazione industriale dei prodotti agricoli.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Nuova Costruzione di fabbricati a carattere precario e attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2.

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - a) Fabbricati a carattere precario
 - Rc (Rapporto di copertura) = 10 % Sf
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 4,50
 - b) Serre e attrezzature per l'attività agricola
 - Rc (Rapporto di Copertura) = 70 % Sf per serre e tunnel; 10 % Sf per attrezzature
 - Dc (distanza dai confini):
 - a. di aree con destinazione d'uso Residenziale, Ricettiva e Ricreativa, Pubblica o Privata d'uso pubblico = ml 10,00 per serre; ml 5,00 per tunnel attrezzature;

- b. di aree con altre destinazioni d'uso non agricole = ml 5,00 per serre, tunnel e attrezzature;
 - c. di aree con destinazione d'uso agricola = ml 3,00 per serre, tunnel e attrezzature, o ridotta a ml 1,50 previa convenzione tra i confinanti;
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 4,50 serre e attrezzature, ml 4,00 tunnel

Disposizioni particolari

8. Nelle aree agricole marginali, di cui al presente articolo, sono ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici nel rispetto dei parametri contenuti al precedente comma 7.
9. Nelle aree agricole marginali sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.
10. Gli interventi ammessi su edifici con destinazione d'uso impropria, in atto al momento dell'adozione del PRGC, localizzati nelle aree agricole marginali fanno riferimento a quanto indicato al successivo art. 3.8.1 NTA.

Serre (E2), disposizioni particolari

11. Si definiscono serre le strutture, di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a colture specializzate per le quali occorranzo condizioni microclimatiche controllate; per "serre fisse" si intendono le strutture ancorate con opere di fondazione e/o appoggio permanente al terreno (plinti, cordoli, platee, etc...) e per "serre precarie" – *tunnels* – si intendono le strutture prive di opere di fondazione e/o appoggio al terreno e che consentono la riconversione del fondo alla coltivazione a pieno campo senza opere di modificazione del suolo.
12. La realizzazione di serre e tunnel è consentita nelle aree Aree agricole marginali con specifica destinazione (E2), con l'esclusione delle Aree boscate, art. 3.7.6, dei Parchi privati di valore ambientale (V5), art. 4.3.2, delle Fasce di rispetto da opere di captazione idropotabile, art. 4.4.2, delle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, art. 4.4.3, delle Fasce di rispetto di nastri e incroci stradali, art. 4.4.4, con riferimento all'art. 3.7.1, comma 25, e, limitatamente alle "serre fisse", delle Fasce di rispetto degli impianti urbani, artt. 4.4.1.
13. L'installazione di serre e tunnel, di cui ai parametri contenuti nel precedente comma 7, non potrà comunque essere fatta a meno di ml 15,00, misurati a raggio, da edifici con destinazione d'uso residenziale.
14. L'installazione di serre e tunnel dovrà comunque garantire uno spazio libero pari al 50% dell'altezza (H) della struttura più alta in modo da favorire la permeabilità del suolo e garantire l'equilibrio idrico superficiale del medesimo.

15. I gruppi di riscaldamento (aerotermi), considerati attrezzature, dovranno rispettare i limiti di rumorosità ed essere collocati ad almeno ml 50,00, misurati a raggio, da eventuali abitazioni circostanti; deroghe a tale distanza sono ammesse per le abitazioni del conduttore, del proprietario del fondo o, dietro sottoscrizione di apposita convenzione, di altri soggetti confinanti.
16. E' ammessa la formazione di terrazzamenti del terreno, purché nel limite massimo di ml 1,20 quale somma tra scavo e riporto rispetto alla quota naturale del suolo; le scarpate dovranno essere convenientemente inerbate ed eventuali muetti dovranno essere in pietra.
17. L'equilibrio idrico complessivo del terreno non deve subire alterazioni con l'installazione di serre e/o tunnel; in caso contrario dovranno essere predisposti appositi impianti e/o vasche volano di adeguate dimensioni.
18. E' prescritta l'installazione di adeguati sistemi di smaltimento delle acque irrigue e di quelle meteoriche al fine di evitare danni ai fondi confinanti; è inoltre prescritto lo smaltimento dei teli di "pacciamatura" e degli scarti di sostanze concimanti e antiparassitarie.
19. E' prescritto l'uso di reti antigrandine o mimetiche al fine di attenuarne l'effetto riflettente dei teli di copertura dei tunnel.

10. Art.3.7.5 Attrezzature ed impianti zootecnici (Ep)

Definizione:

1. Si intendono attrezzature ed impianti zootecnici tutte le costruzioni in area agricola utilizzate prevalentemente per il ricovero e l'allevamento animale a carattere industriale.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività zootecniche, il ricovero e l'allevamento animale a carattere industriale.
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le attività di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti zootecnici; sono inoltre ammesse residenze e foresterie, e relativi servizi (nella quantità massima ammissibile precisata al successivo comma 10. e con i parametri di cui al successivo comma 7.); sono, infine, ammesse le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate.
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione Ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria (MS)
 - Restauro (R)
 - Risanamento Conservativo (RC)
 - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
 - Demolizione senza Ricostruzione
 - Demolizione con Ricostruzione
 - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 7)
 - Nuova Costruzione

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc (Rapporto di copertura) = 30 % della superficie di pertinenza aziendale
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - De (distanza minima tra edifici di pertinenza aziendale) =
 - ml 10 tra attrezzature agricole e tra attrezzature agricole e residenze rurali
 - ml 20 tra attrezzature destinate al ricovero animale e residenze rurali
 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 7,50; silos e attrezzature speciali ml 12,50

Disposizioni particolari:

8. La nuova realizzazione di attrezzature ed impianti, localizzati negli ambiti territoriali propri (Ep), è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
- a) mantenimento di fasce di rispetto dai limiti delle aree a destinazione residenziale, così come indicate in PRGC e con riferimento alla LR 56/77 smi, art.27, comma 7, di almeno ml 300 per l'allevamento di suini (con più di 25 capi), di ml 200 per l'allevamento di bovini (con più di 50 capi all'ingrasso o con più di 25 capi da latte), di ovini (con più di 100 capi), di avicunicoli (pollame, conigli, colombi, etc...); di ml 100 per l'allevamento di ogni altro animale;
 - b) realizzazione di una fascia attorno all'impianto, di larghezza variabile tra i ml 30 e ml 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti, piantumata con alberi d'alto fusto e con essenze tipiche della zona;
 - c) trattamento e depurazione dei liquami con appositi impianti, nel rispetto del DLgs 11.05.1999 n° 152 e della relativa normativa regionale in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
 - d) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, rifiuti di lavorazione, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
9. La realizzazione di nuovi impianti zootecnici, a prevalente carattere industriale, da localizzare negli ambiti territoriali a destinazione agricola (E), ad eccezione delle Aree E1, dovrà rispettare le disposizioni di cui al precedente comma 8.
10. Le residenze e le foresterie, al servizio della azienda zootecnica industriale, non devono nel complesso superare un volume (V) di mc 1500.

Art.3.7.6 Aree boscate (E3)

Definizione:

1. Per Aree boscate si intendono i boschi di latifoglie ed i boschi di latifoglie e conifere ed in ogni caso per la definizione di bosco dovrà essere fatto riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 del Dlgs n. 227 del 18.05.2001, e per ogni intervento che comporti trasformazione di bosco, nel rispetto dei disposti dell'art. 4 del medesimo Dlgs n.227/01, il relativo progetto dovrà essere integrato con elaborati che individuino in dettaglio le superfici da destinare a rimboschimento compensativo e/o a miglioramento forestale.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono il bosco ceduo ed i rimboschimenti artificiali di essenze ad alto fusto.
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le coltivazioni industriali del legno, le coltivazioni, gli edifici agricoli esistenti.
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono gli interventi non esplicitamente citati ai commi precedenti.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA.
6. Tutti gli interventi ammessi, compresi quelli di trasformazione colturale, non possono alterare l'equilibrio idrogeologico del suolo e sono sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale ai sensi della LR 56/77 smi, art. 30, comma 3.

Tipi di Intervento:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
Manutenzione Ordinaria (MO)
Manutenzione Straordinaria (MS)
Restauro (R)
Risanamento Conservativo (RC)

Parametri:

8. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc (Rapporto di copertura) = 30 % della superficie di pertinenza aziendale
 - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00
 - De (distanza minima tra edifici di pertinenza aziendale) = ml 10
 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 7,50; silos e attrezzature speciali ml 12,50

Disposizioni particolari

9. Sono ammessi interventi di recupero e riuso, ai fini delle attività agroforestali, di edifici inutilizzati.

CAPITOLO 8° USI IMPROPRI**Art.3.8.1 Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio**

Definizione:

1. Si intendono come utilizzati in modo improprio le aree e gli edifici, con destinazione d'uso prevalente in atto, in contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito territoriale in cui si collocano, così come puntualmente definita dal PRGC nelle relative cartografie.

Disposizioni particolari:

2. Gli edifici e le aree utilizzate impropriamente mantengono la destinazione d'uso impropria, in atto al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di PRGC, fino alla cessazione dell'uso o dell'attività esistente.
3. Per gli edifici utilizzati impropriamente sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia tipo A e B, Demolizione senza Ricostruzione.

TITOLO IV

VINCOLI DI SALVAGUARDIA E TUTELA

CAPITOLO 1° VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA - DEFINIZIONI**Art.4.1.1 Natura delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica del territorio**

1. Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio sulle quali, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, è riscontrabile un livello omogeneo di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
2. A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.
3. Le zone omogenee relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale, a scala 1:5.000
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio urbanizzato, a scala 1:2.000

In ogni caso per le aree rappresentate in entrambe le carte, valgono i riferimenti normativi e le delimitazioni della cartografia a scala maggiore.

4. L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.
5. In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare dovranno pertanto essere sempre osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 14/01/08 "Norme tecniche per le costruzioni" e della Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008";

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88, "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";

- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23, n.3267, e al R.D. 13/2/33, n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45/89,"Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici", con riferimento alla perimetrazione operata dal CFS per il Comune di Lesa in data 23.06.1957;

- le disposizioni di cui alla L.R. n. 4 del 10/02/09 “Gestione e promozione economica delle foreste”;

- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 smi e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;

- le definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui alla Circ. PGR 27/04/1984;

- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27, n.1443;

- le disposizioni previste dal R.D. 25/7/04 n.523 “Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche”, e la Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98;

- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;

- le disposizioni di cui al “Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po” (PAI) approvato con DPCM 24/05/2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08/08/2001;

- i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;

- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall'Art.21 del D.L. n.152 dell'11/5/99.

Art.4.1.2 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private

1. I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria da indagini geotecniche e, ove richiesto, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n.30483. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.
2. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988 prescriva uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.
3. Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa. Le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria.
- 3.a *La recente normativa geotecnica (D.M. 14/01/08 “Norme tecniche per le costruzioni”) introduce anche la parte legata all’azione sismica e ridefinisce i principi per la progettazione geotecnica; naturalmente laddove risultasse necessaria l’applicazione di tali nuovi criteri (si veda al proposito il capitolo 2.7. del D.M. 14/01/08), sarà d’obbligo il loro utilizzo.***
4. Ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell’insieme operaterreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l’idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell’ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.
5. Nelle aree appartenenti alle Classi II e III, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 marzo 1988; essa deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica e relativa all’area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di PRGC, valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l’opera in progetto e l’idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un’eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano

Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

6. Nelle aree appartenenti alle classi II e III, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.
7. In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico: le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, i manufatti in materiali sciolti, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree ai sensi del punto H del D.M. 11 marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.
8. Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 marzo 1988, e alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.
9. Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, *“deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell'area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.”*
10. Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza“ (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) allegata al Progetto Definitivo del P.R.G.C., che riguarda l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.
11. Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla stessa L.R. n.45 del 9/8/89 e relative Circolari esplicative e applicative.

12. Per quanto riguarda le indagini sui corsi d'acqua, esse devono contemplare anche una "Relazione idrologica e idrogeologica" che partendo dai dati meteorologici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da "Relazione idraulica" che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.
13. Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del F.Po n.2/99 dell'11/05/99.
14. Per quanto riguarda le aree immediatamente limitrofe alla sponda lacustre la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto anche dei seguenti aspetti:
 - della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;
 - del profilo della superficie topografica subaerea e della fascia subacquea;
 - della stabilità del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;
 - dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre.

Art.4.1.3 Progetti pubblici di Riassetto idrogeologico

1. Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una pericolosità geologica elevata o molto elevata e un conseguente rischio su aree parzialmente o completamente edificate (Classe IIIb), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.
2. Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.
3. Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere privilegiato per i corsi d'acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica, per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando ove possibile le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.
5. La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.
6. Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico renda necessaria una modifica di classificazione delle aree oggetto del Progetto, occorrerà comunque procedere mediante apposita Variante di PRGC ai sensi della L.R. n.56/77, Art.17, punto 4d, relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica in coerenza con la Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96, e quindi previo parere della Regione Piemonte.
7. I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

8. Anche soggetti privati potranno avanzare proposte di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.
9. Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.
10. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.
11. Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico prospettano un influsso notevole per quanto riguarda la modifica delle condizioni di pericolosità del territorio, il Piano di Protezione Civile del territorio comunale dovrà essere annualmente verificato, ed eventualmente aggiornato, in funzione delle indicazioni fornite da una apposita relazione annuale redatta da tecnico abilitato e concernente la situazione di pericolosità del territorio comunale, in funzione delle opere eseguite e del loro stato di manutenzione.

Art.4.1.4 Norme generali di carattere idrogeologico

1. Su tutto il territorio comunale:

- a) non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- b) non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- c) non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- d) non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- e) è sempre ammessa la demolizione di edifici e strutture;
- f) gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

2. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- a) salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- b) non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- c) non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che non siano sostenuti da adeguate opere di sostegno e protezione, atte anche a sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
- d) non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- e) gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per le fasce spondali del Torrente Erno e di 100 anni per i restanti corsi d'acqua minori, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
- f) le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la sezione di deflusso ottenuta non vada in alcun modo a ridurre l'ampiezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- g) non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere

assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;

h) sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

i) è fatto obbligo ai proprietari dei fondi comprendenti alvei e fasce spondali di corsi d'acqua di mantenere in buono stato di conservazione le opere di difesa di proprietà e di regolare periodicamente la vegetazione in modo tale da consentire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni di piena;

3. Lungo i versanti e le zone acclivi:

a) non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;

b) non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;

c) non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;

d) non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio; qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;

e) non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;

f) non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;

g) è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da murature a secco.

4. Lungo le fasce spondali del Lago Maggiore:

a) non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio subaereo e subacqueo;

b) non sono ammessi depositi di materiali di ogni tipo che possano essere flottati e asportati per innalzamento del livello lacustre;

a) non sono ammesse recinzioni o muri di cinta che impediscano le percorribilità longitudinale lungo la fascia demaniale e l'accesso alle opere di difesa idrauliche.

CAPITOLO 2° CLASSI DI IDONEITA' GEOMORFOLOGICA**Art.4.2.1 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe I
- Classe II e sottoclassi
- Classe IIIa
- Classe IIIb e sottoclassi

Le Carte di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riportano tale classificazione con i riferimenti alle Norme relative a ciascuna classe.

2. In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84 e con i seguenti simboli abbreviati:

- MO: Manutenzione ordinaria
- MS: Manutenzione straordinaria
- RC: Restauro e risanamento conservativo
- RE: Ristrutturazione edilizia in generale
- REA: Ristrutturazione edilizia di tipo A
- REB: Ristrutturazione edilizia di tipo B
- A: Ampliamento in generale
- AS: Ampliamento per sopraelevazione
- D: Demolizione
- NC: Nuova costruzione in generale
- MD: Modifica di destinazione d'uso

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, alle precedenti tipologie vengono aggiunte le seguenti ulteriori specificazioni:

- NCr: Nuova costruzione residenziale
- NCp: Nuova costruzione produttiva
- NCs: Nuova costruzione per servizi sociali e di interesse comune con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)
- NCu: Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (parcheggi, impianti di depurazione, ecc.)
- NCa: Nuova costruzione accessoria di uso privato senza carico antropico
- MDA: Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico
- MDB: Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico antropico

- DS: Demolizione senza ricostruzione
DRA: Demolizione con ricostruzione senza aumento del carico antropico
DRB: Demolizione con ricostruzione con aumento del carico antropico
OP: Opere elencate dalla LR 56/77 s.m.i., art. 56, comma 1, esclusi i fabbricati accessori, di cui alla lettera g), definiti come NCa
MU: Manufatti di arredo urbano
SP: Strade private
PI: Piani interrati sotto il p.c.

Art.4.2.2 **Classe I**

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe I riguarda *«Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988».*
2. Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico; l'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

Art.4.2.3 **Classe II**

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità».*
2. In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'Art. 4.1.2 delle presenti NTA ed in coerenza con il D.M. 11 marzo 1988 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R. n.45/89.
3. Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica individuate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica oltre alle norme generali per la Classe II sono previste norme specifiche per le seguenti sottoclassi individuate cartograficamente.

Classe II a

4. Tale classe riguarda i versanti caratterizzati sia da acclività media con modesta propensione al dissesto e possibile presenza locale di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, sia ad acclività medio-elevata, con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabile in massa, ma con locali disarticolazioni superficiali.
5. In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee, di terreni geotecnicamente mediocri e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche.

Classe II b

6. Tale classe riguarda le aree localizzate nelle parti distali delle conoidi del Torrente Erno e del Rio Colorio caratterizzati da terreni a granulometria sabbioso ghiaiosa, da falda freatica con soggiacenza periodicamente superficiale (inferiore ai 3 m) e con possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia e limitati battenti idrici in occasione di piene lacustri; tali aree, infatti, hanno quota sempre superiore a 198.00 m s.l.m., ma localmente sono comprese fra 198.00 m e 200.00 m s.l.m., e quindi sono potenzialmente soggette anche ad allagamenti lacustri (ad energia nulla e battenti d'acqua modesti) con tempi di ritorno superiori a 50-100 anni.
7. In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno verificare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.
8. In ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni, e comunque non inferiore a 198.50 m s.l.m.; è ammessa deroga a tale quota solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.
9. I progetti devono sempre esplicitare le condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento con tempi di ritorno superiori e gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio, con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio.
10. La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici

atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.

Art.4.2.4 **Classe III**

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe III riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente».*
2. La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa e IIIb, descritte in dettaglio agli articoli successivi delle presenti norme.

Art.4.2.5 **Classe III a**

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa riguarda: *«Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77».*
2. In questa classe sono presenti aree inedificate con le seguenti caratteristiche:
 - a) le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
 - zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di possibile evoluzione;
 - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
 - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
 - fasce spondali da destinarsi in previsione alla realizzazione di nuove opere idrauliche o all'adeguamento e alla manutenzione di quelle esistenti;
 - porzioni di conoidi alluvionali soggette a dinamica di energia elevata o molto elevata.
 - b) le fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa di tipo naturale e in particolare:
 - versanti in frana;
 - versanti boscati a pendenza elevata;

- versanti boscati in cui per l'elevata acclività e per la natura dei terreni, il bosco assolve fondamentale funzione di difesa del suolo e di protezione dal dissesto idrogeologico;
 - fasce spondali lacustri ad elevata acclività.
- c) le aree litorali di pertinenza del Lago Maggiore allagabili a bassa o nulla energia per lento innalzamento del livello lacustre con elevati battenti d'acqua.
3. Per gli edifici isolati non evidenziati in cartografia ma accatastati o la cui pratica di accatastamento è ancora in corso, che sono inseriti in aree soggette a Classe IIIa, ~~si applicano le limitazioni previste alla Classe IIIb3b.~~ ***è sempre possibile la manutenzione dell'esistente; le ristrutturazioni e gli eventuali ampliamenti funzionali sono condizionati, ai sensi delle N.T.E. alla Circ. PRG 7LAP/96, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo titolo abilitativo), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione; in generale alle aree comprendenti gli edifici e i loro lotti di immediata pertinenza si applicano le norme della classe IIIb4; nel caso in cui le indagini geologiche di maggior dettaglio previste a supporto dei progetti edilizi, identificano una pericolosità elevata prevalentemente dovuta a dinamica torrentizia, si applicano le norme di cui alle classi IIIb3a; nel caso della presenza di dinamiche di versante a pericolosità elevata si applicano le norme di cui alle classi IIIb3b; l'uso di classi IIIb2 è ammesso solo in presenza di pericolosità medio moderata, completamente superabile da interventi di sistemazione locale.***
4. Nelle aree soggette a Classe IIIa nel territorio non urbanizzato e rappresentato alla scala 1:5.000, possono essere localmente presenti aree a pericolosità naturale più ridotta, ma non evidenziate per la loro dimensione limitata, in relazione al dettaglio della base topografica.
5. Qualora, in zona di frangia del territorio urbanizzato, si rendesse necessario un utilizzo di tali aree per motivi strategici di prevalente interesse pubblico, occorrerà comunque procedere ad analisi di dettaglio alla scala di Piano 1:2.000, e a conseguenti varianti di PRGC con identificazione della nuova idoneità all'utilizzazione urbanistica.
6. Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature e impianti per l'erogazione di servizi

pubblici o di pubblica utilità; *gli interventi legati alla produzione di energie rinnovabili così come definiti dal D.L. 29 dicembre 2003, n.387, Art. 2 e 12 comma 1;*

- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive, esistenti o previste dal PRGC e dagli strumenti urbanistici esecutivi;
- g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorali, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;
- i) le attività estrattive e relative strade di accesso autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
- j) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali e il mantenimento delle colture agricole o le loro trasformazioni previa idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica *e forestale* nei riguardi delle trasformazioni previste;
- k) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;
- l) nelle aree a destinazione agricola, ai sensi della N.T.E. alla Circ. 7LAP/96, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole (depositi attrezzi, serre, ecc.) e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (con il divieto di cambiamento di destinazione d'uso); si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambito di dissesto attivi, in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevano evidenze di dissesto incipienti; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata e accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche di*

dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni; la progettazione deve prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;

7. Le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua classificate in Classe IIIa costituiscono "disciplina vigente nelle diverse località" ai sensi del R.D. 25/7/1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", così come normate dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8 ottobre 1998.
8. *In ogni caso per la realizzazione di opere nelle aree di classe IIIa deve essere data preferenza a progetti che prevedono in tutto o in parte opere a basso impatto ambientale e con tecnologie di ingegneria naturalistica*

Art.4.2.6 **Classe III b**

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende: «*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.*»
2. Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità o di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa.
3. *I titolari di titoli abilitativi nelle aree IIIb devono sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dalla tipologia di pericolosità segnalata.*

- ~~3.~~ **4.** Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, sono state definite le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica sia allo stato attuale sia a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto dalle presenti norme, sia, nel caso delle classi IIIb2b e c a seguito verifiche e manutenzione periodica delle opere di difesa e sia, nel caso delle classi IIIb5, IIIb6, nel rispetto di norme tecniche.

Classe III b4

4. Tale classe interessa le limitate e circoscritte aree edificate, comprese nei settori apicali delle conoidi e nelle zone limitrofe agli alvei attivi soggette a dinamica torrentizia ad energia molto elevata o elevata. Inoltre tale classe comprende aree localizzate ai piedi di versanti soggetti a fenomeni di dinamica gravitativa ad elevata energia per crolli in roccia o scivolamenti superficiali in depositi.
5. In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.
6. Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb4 sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'Art. 4.2.5, comma 6, delle presenti norme e per gli insediamenti preesistenti gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, DS, MDA, MU.
7. A seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo REA, DRA, SP, RS con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.

Classe III b3a

8. Tale classe interessa le limitate e circoscritte aree edificate comprese entro le fasce spondali dei corsi d'acqua torrentizi ed entro i settori di conoide alluvionale in zona apicale o medio-apicale, potenzialmente soggette a dinamica torrentizia ad energia elevata o medio-elevata, senza opere di difesa o con opere di difesa inadeguate.
9. In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico; sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb3a sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'Art. 4.2.5, comma 6, delle presenti norme e per gli insediamenti preesistenti gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, REA, DS, MDA, MU, OP, NCu.
10. A seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo REB, AS,

DRA, NCa, SP, RS e con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.

Classe III b3b

11. Tale classe riguarda le zone edificate, non sufficientemente protette da opere di difesa, poste alla base di versanti potenzialmente interessabili da dinamica gravitativa per fenomeni di *soil slip*.
12. In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificio attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico; sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb3b sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'Art. 4.2.5, comma 6, delle presenti norme e per gli insediamenti preesistenti gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, REA, DS, MDA, MU, OP, NCu.
13. A seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo REB, A, DRA, NCa, SP, RS, PI con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.

Classe III b2a

14. Tale classe comprende le aree edificate, localizzate entro le fasce spondali dei corsi d'acqua e i settori di conoide in zona media e medio-distale, potenzialmente soggette a dinamica torrentizia di media energia e protette da opere di difesa non completamente adeguate.
15. In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificio attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico; sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb2a sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'Art. 4.2.5, comma 6, delle presenti norme e per gli insediamenti preesistenti gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, REA, DS, DRA, MDA, MU, SP, RS, OP, NCu.
16. A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo REB, DRB, MDB, PI, A, NCa, NCr, NCp, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla

Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.

Classe III b2b

17. Tale classe interessa le aree edificate comprese entro le fasce spondali di corsi d'acqua e settori di conoide in zona medio-distale o distale potenzialmente soggette a possibile dinamica torrentizia di bassa energia, ma sufficientemente protette da opere di difesa.
18. A seguito verifica periodica dello stato di efficienza delle opere vi sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti, infrastrutture e opere di urbanizzazione; tali verifiche dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni evento alluvionale che interessi lo specifico corso d'acqua o di modifiche naturali o artificiali delle condizioni di stabilità a monte, sia in occasione delle eventuali verifiche periodiche previste dal Piano di Protezione Civile, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune inoltre potrà richiedere verifiche specifiche in occasione di ogni richiesta di nuova edificazione, ampliamento o completamento.

Classe III b2c

19. Tale classe interessa le aree edificate comprese nelle porzioni distali della conoide del Torrente Erno e del Rio Colorio, potenzialmente soggette a dinamica torrentizia a bassa energia, sufficientemente protette da opere di difesa, e caratterizzate dalla presenza di falda periodicamente abbastanza superficiale (≤ 3 m) e con possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia e limitati battenti idrici in occasione di piene lacustri. Tali aree infatti hanno quota sempre superiore a 198.00 m s.l.m., ma localmente sono comprese fra 198.00 m e 200.00 m s.l.m., e quindi sono potenzialmente soggette anche ad allagamenti lacustri (ad energia nulla e battenti d'acqua modesti) con tempi di ritorno superiori a 50-100 anni.
20. In ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni, e comunque non inferiore a 198.50 m s.l.m.; è ammessa deroga a tale quota solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.
21. La valutazione dei livelli freatici deve tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.
22. A seguito verifica periodica dello stato di efficienza delle opere vi sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti, infrastrutture e opere di urbanizzazione; tali verifiche dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni evento alluvionale che interessi lo specifico corso d'acqua o di modifiche naturali o artificiali delle condizioni di stabilità a monte, sia in occasione delle eventuali verifiche

periodiche previste dal Piano di Protezione Civile, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune inoltre potrà richiedere verifiche specifiche in occasione di ogni richiesta di nuova edificazione, ampliamento o completamento.

Classe III b5

23. Tale classe interessa le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore, nelle quali sono presenti zone con quote inferiori a 198.00 m s.l.m., che possono essere interessate da tracimazioni lacustri con tempo di ritorno fino a 100 anni, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso.
24. In tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri.
25. Pertanto non saranno ammessi nuovi piani residenziali e produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m., considerata quota minima di sicurezza (riferita ad eventi con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni); sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente.
26. I progetti devono comunque sempre esplicitare l'accettazione delle condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento per eventi con tempi di ritorno superiori a 100 anni, e quindi per quote superiori a quelle indicate come quote minime di sicurezza, nonché gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio. In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.
27. Sono ammesse quote inferiori a quelle di sicurezza per le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa.
28. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.
La progettazione e l'esecuzione delle opere devono essere condotte tenendo obbligatoriamente conto, oltre che delle norme generali di cui al presente Articolo, anche dei seguenti aspetti:
 - *della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;*
 - *del profilo della superficie topografica subaerea e della fascia subacquea;*
 - *della stabilità superficiale e profonda del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;*

- *dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre;*
- *delle caratteristiche geotecniche dei terreni presenti.*

29. In ogni caso le eventuali riquotature del p.c. per il raggiungimento delle quote di sicurezza dovranno essere giustificate da uno studio specifico che motivi le necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché la mancanza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque e del drenaggio.

Classe III b6

30. Aree perilacuali nel settore distale della conoide del Torrente Erno, soggette a fenomeni di allagamento a bassa o nulla energia in occasione di innalzamento del livello lacustre a seguito di eventi di piena a carattere eccezionale, interessate da strutture a campeggio.
31. Sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 4.2.5, comma 6, delle presenti norme, la formazione di aree di parcheggio a raso e di impianti sportivi ed attrezzature ricreative a cielo libero, purché compatibili con la pericolosità intrinseca dell'area; per gli insediamenti preesistenti sono ammessi interventi di MO, MS, RC, REA, REB (senza aumento delle unità immobiliari), D, impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti, purché compatibili con le norme generali di carattere geologico di cui all'Art. 4.1.4 delle presenti NTA.
32. È ammessa la permanenza delle strutture a campeggio esistenti, anche con razionalizzazioni ed adeguamenti alle normative specifiche del settore, previa stesura di un Piano di Protezione Civile comunale, che definisca le tipologie e i livelli di rischio all'interno dell'area, nonché le opere da realizzarsi per l'eliminazione o la minimizzazione del rischio stesso relativamente a ciascun impianto.

CAPITOLO 3° TUTELA DEI VALORI STORICO-AMBIENTALI**Art. 4.3.1 Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)**

1. Per Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4) si intendono le parti di territorio, puntualmente individuate nella tavola n. 2 “Carta dei Vincoli sul Territorio” di PRGC, di particolare pregio ambientale e paesaggistico.
2. L'attuazione di ogni intervento che possa modificare o alterare lo stato fisico o l'aspetto di tali luoghi, è soggetta ad autorizzazione preventiva, ai sensi del DLgs 42/04, Parte terza, e della LR 20/89, artt. 10, 11 e 12; ogni riferimento al Dlgs n. 490/99 ancora presente negli elaborati di PRGC, a seguito dell'abrogazione disposta dall'art. 184 del Dlgs n. 42 del 22.01.2004, deve intendersi ricondotto ai rispettivi nuovi riferimenti del medesimo Dlgs 42/04; si evidenzia inoltre che le individuazioni cartografiche di ambiti sottoposti a tutela paesaggistico ambientale hanno valore puramente indicativo e non possono ritenersi esaustive, in quanto debbono essere di volta in volta verificate sulla base dei disposti degli articoli 136 e 142 del Dlgs 42/04.
3. Nelle aree di cui al comma 1, la realizzazione di nuovi interventi dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, prevedere la progettazione delle sistemazioni a verde delle aree di pertinenza, consentire un adeguato inserimento paesaggistico delle volumetrie in progetto e salvaguardare la vegetazione arborea ad alto fusto eventualmente presente nell'area stessa.
4. Gli edifici esistenti nelle aree individuate, con particolare riferimento alle sponde lacuali, possono essere sottoposti ad interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), secondo quanto previsto all'art. 2.2.2 e sgg. NTA.
5. Le recinzioni esistenti dovranno essere adeguate alle norme di cui all'art. 2.4.3 NTA, entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente PRGC.
6. Muri di contenimento, di recinzione e altri manufatti esistenti alla data di adozione del PRGC, sono assoggettabili a soli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO); eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego dei materiali originari o comunque della stessa natura e qualità.
7. In tali aree l'abbattimento e l'indebolimento di alberi è regolato dalla LR 57/79 smi, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 56, comma 8.
8. Con l'adozione del Piano Territoriale Provinciale e di sue eventuali articolazioni, o di Piani Paesistici di cui all'art.9, comma 4, della LR 56/77 smi, le prescrizioni ivi contenute diventeranno immediatamente prevalenti sulle presenti NTA.

Art. 4.3.2 Parchi privati di valore ambientale (V5)

1. Per Parchi privati di valore ambientale (V5) si intendono le aree, organizzate a parco, di pregio paesistico, ambientale, naturalistico, puntualmente individuate nelle tavole di PRGC, di pertinenza esclusiva di edifici privati e caratterizzate dalla presenza di impianti colturali, attrezzature ed essenze vegetali da salvaguardare.
2. Sugli edifici esistenti, nell'ambito di tali aree, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), secondo quanto previsto all'art. 2.2.2 e sgg. NTA.
3. In tali aree, è fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberi ed alla modificazione degli impianti colturali, se non in casi eccezionali espressamente autorizzati in base alla normativa vigente e con obbligo della sostituzione delle essenze abbattute con altre analoghe.

Art. 4.3.3 Aree a vincolo archeologico

1. Per Aree a vincolo archeologico si intendono le parti del territorio che, per i numerosi rinvenimenti succedutesi nel tempo, necessitano di particolari tutele; il PRGC, assumendo le specifiche indicazioni del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica del Piemonte, individua le seguenti aree:
 - A. Roccia a coppelle in Frazione Comnago, nella fascia di banchina della strada comunale;
 - B. La fascia costiera del Lago Maggiore, già sottoposta a vincolo ex Legge 431/85;
 - C. I Nuclei di Antica Formazione di Lesa e della Frazione di Solcio;
 - D. L'area del Castellaccio

2. In tali aree tutti gli interventi, pubblici e privati, comportanti una modifica dello stato del suolo dovranno acquisire il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

3. Per gli interventi, di cui al comma precedente, il titolare del titolo abilitativo è tenuto, prima di dare avvio ai lavori, con particolare riferimento a quelli che comportino scavi e movimento terra, a darne comunicazione agli Uffici del Servizio archeologico della Soprintendenza per concordarne le modalità operative di esecuzione; tale prescrizione sarà riportata esplicitamente nei titoli abilitativi all'attività edilizia.

CAPITOLO 4° FASCE DI RISPETTO**Art. 4.4.1 Fascia di rispetto degli impianti urbani**

1. Il PRGC definisce, ai sensi del TU delle Leggi Sanitarie 1265/34 smi, art. 338, e di quanto indicato alla LR 56/77 smi, art. 27, comma 5, una fascia di rispetto attorno agli impianti cimiteriali, puntualmente cartografata, di profondità variabile per i Cimiteri di Lesa, Solcio e Comnago, con provvedimento prot. SISP/A/305 del 11.02.2002, e di ml 150 per il Cimitero di Calogna.
2. Il PRGC definisce, ai sensi della LR 56/77, art.27, comma 7, una fascia di rispetto attorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, puntualmente cartografata, della profondità di ml 150.
3. Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi 1 e 2, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti.
4. Per gli edifici esistenti in tali fasce, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e di Ristrutturazione Edilizia di tipo A, senza aumento di volume (RE1); sono ammesse la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, e di colture arboree industriali, nonché la realizzazione di serre precarie (*tunnels*).
5. Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti, ricadenti nella fascia di cui al comma 1, sono ammessi, per sistemazioni igieniche e tecniche, aumenti di volume fino al 20% del Volume (V) preesistente con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 27, comma 12.

Art.4.4.2 Fascia di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile

1. Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n. 236 del 24/5/88, sostituiti dall'art. 21 del D.L. n.152 dell'11/5/99 così come integrato dal D.L. n. 258 del 18/08/00, sono definite le seguenti aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate:
 - A. Zona di tutela assoluta: tale area deve essere adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e possiede un'estensione di raggio non inferiore a 10 m. Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.
 - B. Zona di rispetto: tale zona è delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque deve avere una estensione di raggio non inferiore a 200 m dall'opera di captazione.

2. Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che a seguito di un preciso piano di utilizzazione;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi tranne quelli destinati all'uso potabile o di protezione delle caratteristiche quali-quantitative della falda;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame.

Per gli insediamenti o le attività di cui al precedente comma, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

3. La Regione disciplina, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:
- fognature;
 - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
 - distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti secondo un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
 - le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione.
4. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto la medesima ha una estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione.

Art. 4.4.3 **Fascia di rispetto dei corsi d'acqua**

- Il PRGC definisce, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, comma 1, lettere b), c) e d), una fascia di rispetto in edificabile della profondità rispettivamente:
 - di ml 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
 - di ml 25, dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati;
 - di ml 200 dal limite del demanio per il lago.
- In tali fasce di rispetto sono vietate le nuove edificazioni e le relative opere di urbanizzazione; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di

Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC).

3. Nelle aree ricomprese nelle fasce di rispetto sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici, di attrezzature sportive e per la balneazione.
4. Il Piano Territoriale potrà stabilire dimensioni delle fasce di rispetto diverse da quelle indicate al comma 1; in tal caso, l'eventuale modifica o integrazione di dette dimensioni non costituirà variante al PRGC, come previsto all'art. 1.1.1, comma 3, delle presenti NTA.

Art. 4.4.4 Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali

1. Il PRGC definisce, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 27, una fascia di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, per garantire la visibilità, gli ampliamenti di corsia e l'eventuale inserimento di nuovi allacciamenti viari, ai sensi del DM 1404/68, artt. 4 e 5, e delle integrazioni contenute nel DL 285/92 smi, artt. 16 e 18; la profondità di tale fascia varia a seconda del tipo di strada e dell'ambito urbanistico considerato, con riferimento alle norme contenute nell'art. 3.2.7 NTA.
2. In tale fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume (Tipo A).
3. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde (con le precisazioni di cui al successivo comma 6), conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici.
4. Sono ammessi, a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante e delle relative attrezzature (cabine e pensiline), localizzati ad intervallo minimo di ml 250 e posti a distanza di almeno ml 150 dalle aree residenziali circostanti; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza minima di ml 2,00.
5. Recinzioni, muri di contenimento ed accessi alla viabilità pubblica sono normati agli artt. 2.4.3 e sgg. NTA.
6. Nelle fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, la distanza da rispettare dal confine stradale, con rif. al DPR 495/92 smi, art.26, per impiantare lateralmente alla strada:
 - a) alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml 6,00;
 - b) siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml 1,00 sul terreno non può essere inferiore a ml 1,00;
 - c) siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml 3,00;
 - d) recinzioni non superiori a ml 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 1,00;
 - e) recinzioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, con le caratteristiche di cui al precedente punto c), o su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 3,00.

Art. 4.4.5 Fascia di rispetto di elettrodotti A/T

1. Il PRGC definisce, ai sensi del DM LL.PP. 16.01.1991 (linee inferiori a kV 132), una fascia di rispetto dalle linee elettriche aeree presenti sul territorio, con caratteristiche di esercizio a media tensione, di ml 3.00 dai tetti a falde e ml 4.00 da tetti piani o terrazze.
2. Tale fascia si applica rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza umana prolungata.
3. La concessione o l'autorizzazione degli interventi, di qualsiasi tipo, in prossimità delle linee elettriche di alta tensione (A/T) sono subordinate al preventivo rilascio di nullaosta da parte dell'ENEL, ed al rispetto delle distanze in esso prescritte.

Art. 4.4.6 Fascia di rispetto ferroviaria

1. Il PRGC definisce, ai sensi del DPR 11.07.1980 n° 753 art. 49, una fascia di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie di ml 30 dal limite della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
2. All'interno della fascia di rispetto, di cui al comma precedente, è vietato costruire, ricostruire o ampliare, a norma dell'art. 49 del citato DPR, edifici o manufatti di qualsiasi specie.
3. E' vietato, ai sensi dell'art. 52 del citato DPR 753/80, far crescere piante o siepi ed erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minima di ml 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
4. Nel caso in cui il tracciato ferroviario si trovi in trincea o in rilevato, le distanze di cui ai commi precedenti dovranno essere misurate rispettivamente dal ciglio della trincea o dal piede del rilevato.
5. Le distanze minime di cui ai commi precedenti possono essere ridotte previa autorizzazione degli Uffici Compartimentali delle Ferrovie dello Stato Spa, a norma e con le procedure previste dall'articolo 60 del citato DPR 753/80.

TITOLO V
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPITOLO 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI**Art.5.1.1 Modalità di attuazione del PRGC**

1. Le previsioni di PRGC trovano attuazione, nell'arco temporale di validità dello stesso strumento urbanistico, mediante interventi, di carattere pubblico e privato, diretti o, per gli ambiti espressamente indicati nelle cartografie e in normativa, subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
2. L'Amministrazione potrà comunque deliberare la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), sia pubblici che di iniziativa privata, in ogni parte del territorio comunale, anche se non espressamente previsti in PRGC.

Art.5.1.2 Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), di iniziativa pubblica e privata, previsti per l'attuazione del PRGC, fanno riferimento immediato per i contenuti, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia, alla normativa regionale con le seguenti specificazioni:
 - a) Piano Particolareggiato, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 38, 39 e 40;
 - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), con riferimento alle leggi 167/62 smi, 10/77, art. 2, e LR 56/77 smi, art. 41;
 - c) Piano di Recupero (PdR), con riferimento alla legge 457/78, artt. 27, 28 e 30, e con le specificazioni di cui alla LR 56/77 smi, art. 41 bis;
 - d) Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) e Piano di Recupero di libera iniziativa, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 43;
 - e) Piano delle aree per Insediamenti Produttivi (PIP), con riferimento alla legge 865/71, art. 27, con le specificazioni di cui alla LR 56/77 smi, art. 42;
 - f) Piano Tecnico di Opere Pubbliche, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 47.
2. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), se richiesto dalla normativa di riferimento, dovranno prevedere un atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto titolare dell'intervento, con i contenuti di cui alla LR 56/77 smi, art. 45 e con le precisazioni indicate al successivo art. 5.1.4 NTA.
3. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) dovranno essere formati obbligatoriamente nei seguenti casi:
 - a) quando sia prevista la realizzazione, contemporanea o successiva, di più edifici su di un'area omogenea, indipendentemente dal tipo di frazionamento fondiario o dal numero di proprietari, e si renda di conseguenza necessaria la predisposizione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie adeguate alla dimensione complessiva dell'intervento;

- b) quando l'area su cui si intende edificare non sia dotata di una rete viaria esistente, sia pubblica che privata, tale da garantire accessi diretti e convenienti alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in questi casi il SUE dovrà comprendere le aree necessarie alla formazione della rete viaria di distribuzione ed accesso ai singoli edifici;
- c) quando le opere di allacciamento, alle reti di distribuzione dei servizi pubblici, da predisporre per l'area su cui si intende edificare, interessano altre aree edificabili contermini o vicine; in tal caso il SUE dovrà essere esteso a tali aree;
- d) quando l'intervento preveda la nuova costruzione di edifici residenziali, produttivi, terziari e ricettivi, con le specificazioni contenute agli artt. 2.2.11 e 2.2.12 NTA;
- e) qualora interventi previsti nei Nuclei di antica formazione (NAF) pongano particolari problemi di carattere ambientale.
4. Nei casi specificati al comma precedente, in assenza di puntuali indicazioni di PRGC, la perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) sarà determinata in ultima istanza dall'Amministrazione Comunale, sulla base di criteri riferiti alla interdipendenza urbanistico-funzionale delle aree, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica dell'intervento, di una razionale attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nel quadro complessivo delle previsioni di PRGC.
5. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) debbono prevedere la cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al Titolo III, capitolo 2°, NTA, nella quantità prevista per ogni ambito omogeneo normato o già perimetrato nelle cartografie di PRGC.
6. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al precedente comma 5, potranno variare di localizzazione o di conformazione all'interno della perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) a condizione che venga mantenuta la loro superficie complessiva e che venga mantenuta l'accessibilità diretta dalla viabilità pubblica.

Art.5.1.3 **Intervento edilizio diretto**

1. Per Intervento edilizio diretto si intende ogni tipo di attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia, il mantenimento degli immobili, la modifica delle destinazioni d'uso e la utilizzazione delle risorse naturali, ai sensi della LR 56/77 smi, art.48 e sgg., non subordinato alla preventiva approvazione di SUE ed attuabile con specifico titolo abilitativo o con altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, rilasciato dall'Autorità Comunale, con le modalità di cui al DPR 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni.

Art.5.1.4 Convenzioni e Atti d'obbligo

1. La realizzazione degli interventi, quando previsti dal PRGC o quando presentino particolari complessità, ovvero siano necessarie opere infrastrutturali che eccedono il semplice allacciamento alle reti di distribuzione delle utenze pubbliche esistenti o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, dovrà essere sottoposta a convenzionamento o ad atto d'obbligo unilaterale del concessionario, sulla base delle disposizioni indicate dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
2. L'atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il concessionario, titolare dell'intervento, di cui alla LR 56/77 smi, art. 45, e l'atto d'obbligo unilaterale del concessionario, sostitutivo dell'atto di convenzione, devono essere redatti in conformità agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
 - a) Gli elementi progettuali dell'intervento e le caratteristiche tipologiche e costruttive delle opere previste;
 - b) L'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso previste per l'intervento;
 - c) I termini previsti di inizio e di ultimazione dei lavori;
 - d) La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e) La descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è prevista la diretta realizzazione da parte del concessionario, con le relative garanzie finanziarie per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato degli aumenti prevedibili nel periodo di realizzazione, e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - f) La determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale quota corrispondente alle opere di cui al precedente punto e;
 - g) Le sanzioni convenzionali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nell'atto di convenzione;
3. Nel caso lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) preveda interventi di Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione di edifici destinati ad usi residenziali, con particolare riguardo agli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), la convenzione, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 45, comma 2, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento; in tal caso si farà riferimento alla legge 10/77, art. 7, e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art. 9, lettera b);
4. Nel caso di SUE finalizzati al riuso di aree produttive dismesse o residue dal trasferimento, in altra area, delle attività produttive esistenti, di cui alla LR 56/77 smi, art.26, comma 3, l'atto di convenzione, oltre ai contenuti di cui al precedente comma 2, dovrà prevedere:
 - a) Le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate nei termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'intervento;
 - b) Le modalità previste per il trasferimento delle attività produttive, ove previsto, nonché gli obblighi assunti, a tale proposito, dal concessionario e le relative garanzie;

- c) Le modalità di trasferimento all'Amministrazione Comunale, o ad altri Enti pubblici, degli eventuali edifici dismessi da destinare a servizi pubblici;
- d) I criteri generali per la bonifica ambientale delle aree dismesse ed ogni altra garanzia atta a mantenere l'intervento negli obiettivi generali del PRGC.

CAPITOLO 2° **DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE**

Art.5.2.1 **Varianti al PRGC**

- 1. Gli interventi non previsti dal PRGC, se ritenuti dall'Amministrazione Comunale compatibili con gli obiettivi generali di piano, sono assentibili esclusivamente previa Variante del PRGC stesso, nelle forme e con le procedure previste dalla LR 56/77 smi, art. 17.
- 2. Gli interventi in Variante del PRGC ai sensi della legge 1/78 "Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali", sono regolati dalle disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.07.1989, n. 16/URE.
- 3. Non costituiscono Variante al PRGC le determinazioni, modificazioni, adeguamenti e la correzioni di errori materiali di cui alla LR 56/77 smi, art. 17, comma 8:

Art.5.2.2 **Richiamo a disposizioni di legge**

- 1. Le prescrizioni contenute nelle presenti NTA, o in altri elaborati di PRGC, dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme di legge, statali e/o regionali, contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti.