

INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag.	4
” 2 - Articolazione normativa del P.R.G.....	”	6
” 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	”	7
” 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	”	11
” 5 - Modalità attuative dirette	”	13
” 6 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione.....	”	14
” 7 - Parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d’uso	“	15
“ 8 - Categorie di destinazioni d’uso.....	“	16
“ 9 - Utilizzazione del suolo.....	”	18
” 10 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	”	20
” 11 - Interventi edilizi e loro definizioni	”	21
” 12 - Individuazione e classificazione delle aree.....	”	31
” 13 - R - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ammesse	”	33
” 14 - R1 - Aree di interesse storico - artistico - ambientale.....	”	34
” 15 - R2 - Aree di vecchio impianto di interesse ambientale	”	38
” 16 - R3 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita.....	”	39
” 17 - R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua.....	”	41
” 18 - R5 - Aree di completamento e R6 – aree di nuovo impianto	”	42

Art. 19 - T - Aree a prevalente destinazione terziaria: destinazioni d'uso ammesse	pag.	43
” 20 - T1 - Aree per insediamenti terziari esistenti confermati di completamento e T2 – aree per insediamenti terziari di nuovo impianto: interventi ammessi	”	44
” 21 - Aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d'uso ammesse	”	45
” 22 - P1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento e P2 – aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto: interventi ammessi	”	46
“ 23 - E - Aree agricole produttive.....	“	47
” 24 - E1 - E2 - Aree agricole di rispetto agli abitati e di salvaguardia ambientale	”	54
” 25 - Annucleamenti rurali	”	55
” 26 - SP - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.....	”	56
” 27 - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale	”	58
” 28 - Aree a destinazione speciale	”	59
” 29 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative	”	60
” 30 - Fasce di rispetto	”	63
” 31 - Edifici ricadenti in zona impropria	”	65
” 32 - Autorimesse - Cantine.....	”	67
” 33 - Accessori.....	”	68
” 34 - Opere attigue a strade provinciali	”	69
” 35 - Aree a verde privato.....	”	70
” 36 - Vincoli di carattere geologico - tecnico	”	71

Art. 37 - Vincolo ai sensi del D. Leg.vo 42/04.....	pag. 80
” 38 - Beni culturali ambientali individuati dal P.R.G.....”	81
” 39 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente	82
” 40 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12/11/1999 nr. 28 e s.m. e D.C.R. 24.3.06 nr. 59-10831	85
” 41 - Norme specifiche attinenti a singole aree	88
” 42 - Deroghe.....	97
” 43 - Eliminazione delle barriere architettoniche	98
” 44 - Entrata in vigore del P.R.G.....”	99

NOTA: Le modifiche apportate al testo con la variante parziale n 20 sono evidenziate con **testo grassetto sottolineato** per le parti aggiunte e in **evidenziato grigio** per le parti stralciate.

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1. Il progetto della variante 2004 è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) elaborati urbanistici
 - a1) relazione
 - a2) norme di attuazione e tabelle di zona
 - a3) tavole illustranti lo stato di fatto:
 - tav. A.1: analisi dello stato di fatto: infrastrutture e vincoli..... scala 1:5000
 - tav. A.2: analisi dello stato di fatto: infrastrutture e vincoli..... scala 1:5000
 - tav. B.1: analisi dello stato di fatto: struttura insediativa e territoriale capoluogo..... scala 1:2000
 - tav. B.2: analisi dello stato di fatto: struttura insediativa e territoriale S. Nazario - S. Antonino..... scala 1:2000
 - a4) tavole di progetto:
 - tav. 01: legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:5000
 - tav. 02: legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:2000
 - tav. 03: legenda tavole del progetto di P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5000
 - tav. 1.1: progetto P.R.G.: territorio comunale scala 1:5000
 - tav. 1.2: progetto P.R.G.: territorio comunale scala 1:5000
 - tav. 2.1: progetto P.R.G.: concentrico scala 1:2000
 - tav. 2.2: progetto P.R.G.: S. Nazario - S. Antonino scala 1:2000
 - tav. 3: progetto P.R.G.: centro storico scala 1:1000
 - tav. 4: progetto P.R.G.: concentrico localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione delle zone di insediamento commerciale, ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. e i. scala 1:2000
 - tav. 5.1: progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5000
 - tav. 5.2: progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5000
 - tav. 6: sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni contermini..... scala 1:25.000
 - a5) fascicolo “Osservazioni e controdeduzioni”
 - a6) scheda quantitativa dei dati urbani

- b) elaborati geologici
- relazione geologico-tecnica
 - carta geologico-strutturale alla scala 1:10.000 (tav. A1)
 - carta idrogeologica alla scala 1:10.000 (tav. A2)
 - carta geomorfologica e dei dissesti alla scala 1:10.000 (tav. A3)
 - carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni alla scala 1:10.000 (tav. A4)
 - carta delle opere di difesa idraulica censite alla scala 1:10.000 (tav. A5);
 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica alla scala 1.10.000 (tav. A6).

1.1. Elaborati adottati in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali (nota 13245/19.09 PPU del 26/04/2006) sostitutivi degli analoghi del progetto definitivo:

- tav. 01: legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:5000
- tav. 02: legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:2000
- tav. 03: legenda tavole del progetto di P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5000
- tav. 1.1: progetto P.R.G.: territorio comunale scala 1:5000
- tav. 1.2: progetto P.R.G.: territorio comunale scala 1:5000
- tav. 2.1: progetto P.R.G.: concentrico scala 1:2000
- tav. 2.2: progetto P.R.G.: S. Nazario - S. Antonino - Costangaresca scala 1:2000
- tav. 4: progetto P.R.G.: concentrico
localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione delle zone di insediamento commerciale, ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. e i. scala 1:2000
- tav. 5.1: progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5000
- tav. 5.2: progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5000
- Relazione geologico-tecnica integrativa

2. Gli elaborati di cui alle lettere a2), a4), b) hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all' art. 2 successivo; i restanti elaborati hanno valore illustrativo.

ART. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N. d. A.).
2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.
3. Delle N. d. A. fanno parte integrante le "Tabelle di Zona" allegate; le Tabelle riassumono ed integrano le previsioni delle N. d. A. relativamente alle singole zone normative in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.
Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.
Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. d. A.
4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della Tabella.
5. Per esclusiva funzione organizzativa delle proprie previsioni e di classificazione delle zone normative, il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "Distretti Urbanistici" (D.U.).
6. Gli elaborati geologico – tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti.
Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico-tecniche sulle aree di intervento, sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1.1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.
- 1.2 Costituisce modalità attuativa diretta il conseguimento di atto abilitativo mediante permesso di costruire, anche quando convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., o denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.
Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).
- 1.3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.
Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere urbanistico oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.
- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge richiamati nel comma 7 seguente.
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto agli standard richiamati

al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard stessi, è fatto obbligo di monetizzare la quota residua.

Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.

- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui agli artt. 16 e 17, per interventi di ristrutturazione urbanistica, opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti dell'art. 40 seguente e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi nel qual caso è fatto obbligo di cessione;
 - ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 16 successivo;
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
- 5.2 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive, comportano la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento e/o previste nelle tabelle di zona, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
- L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.
- Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.
- Ove le aree per servizi siano previste nelle singole tabelle di zona si procederà, in sede di richiesta del primo permesso di costruire, alla verifica dello standard di legge relativamente all'area di intervento in proprietà ed all'individuazione delle aree necessarie che dovranno essere oggetto di cessione o assoggettamento ad uso pubblico. Si potrà comunque procedere alla monetizzazione solo nel caso in cui sull'area di in-

intervento in proprietà non sia materialmente possibile individuare le aree per servizi.

- 5.3 Gli stessi interventi di cui al comma precedente ricadenti in aree terziarie comportano la verifica dello standard delle aree per servizi relativamente all'intera zona e l'individuazione delle aree necessarie che dovranno essere oggetto di cessione od assoggettamento ad uso pubblico. Si richiama inoltre l'ultimo capoverso del comma 5.2 precedente.
- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico, salvo quando non si faccia esplicitamente richiesta di una verifica estesa all'intera area di intervento (c. 5.2 e 5.3 precedenti).
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 8 seguente: mq 25 ogni abitante ripartiti in via indicativa in mq 15/ab. per il verde e mq 10/ab. per il parcheggio. In sede di SUE sono consentite eventuali diverse ripartizioni;
 - destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 8 seguente: 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. ripartiti in via indicativa per il 50% per il verde e per il 50% per il parcheggio; in sede attuativa può essere prevista una attribuzione più elevata per il parcheggio;
 - destinazioni commerciali di cui alle lett. c₁, c₃, c₄, c₅, c₆, c₇, c₈, c₉, comma 1, art. 8 seguente: 100% della superficie utile lorda (SUL) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
 - destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c₂, comma 1, art. 8 seguente: 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio), fatte salve maggiori dotazioni da prevedersi in riferimento alla superficie lorda di pavimento della destinazione commerciale;
 - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d₁, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 5 mq ogni posto letto; sono fatte salve maggiori dotazioni stabilite dalla normativa di settore;
 - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d₂, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 2,5 mq ogni piazzola;
 - destinazioni direzionali di cui alla lett. e₃, comma 1, art. 8 seguente: come destinazione commerciale, lettere c₁, c₃ ...etc.; le destinazioni di cui alle lettere e₁ ed e₂ seguono la norma delle destinazioni residenziali.

- 8 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione; si richiama al riguardo la L.R. 43/95. La presente disposizione non si applica per le aree a prevalente destinazione residenziale.
- 9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.
Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.
- 10 I proventi delle monetizzazioni dovranno essere utilizzati dall'Amministrazione comunale per l'acquisizione e la sistemazione di aree per servizi previste dal P.R.G..

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
 - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
 - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
 - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
 - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).
- 2 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo, salvo diversa specifica indicazione, dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.
- 4 Con le stesse procedure del comma 3 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E.; in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno coerente rispetto all'intera area ed al suo intorno, nonché una corretta distribuzione di aree per servizi e capacità edificatoria.
- 5 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, S.U.E. i proprietari degli immobili che in base al reddito catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.
Per i P. di R. si richiama il disposto dell'art. 30 della L. 457/78.
Anche in tali casi dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.
- 6 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente ri-

chiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte unicamente salve le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti il commercio al dettaglio.

ART. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativi edilizio:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
 - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative;
 - e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
 - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/01. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione, i costi previsti e la bozza di convenzione.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

ART. 6 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
- 3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

**ART. 7 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE
E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO**

- 1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per qualunque tipo di destinazione è subordinata alla disponibilità della seguente quantità minima di superficie destinata al parcheggio privato: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- 2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso.
La dotazione di parcheggio privato non si applica per:
 - interventi che interessino una superficie utile netta (Sun) inferiore a 150 mq;
 - interventi ricadenti nelle aree R1, R2 e negli annucleamenti rurali.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

- 1 Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate.

Fatto salvo quanto ammesso alla lettera d) dell'art. 5 precedente per unità immobiliari inferiori a 700 mc, il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a permesso di costruire; il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinata a D.I.A.

Ove il cambio di destinazione d'uso riguardi il commercio al dettaglio si richiama in ogni caso l'art. 40 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a₁) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a₂) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b₁) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panneliere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b₂) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c₁) commercio al dettaglio;
- c₂) commercio all'ingrosso;
- c₃) somministrazione alimenti e bevande;
- c₄) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio ;
- c₅) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c₆) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c₇) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c₈) attività sportive private;

c₉) attività di spettacolo e intrattenimento private.

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

d₁) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva);

d₂) strutture ricettive all'aperto (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva).

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in :

e₁) attività professionali;

e₂) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;

e₃) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc...

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

f₁) destinazioni agricole residenziali;

f₂) agriturismo;

f₃) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

- 2 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 3 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 19/99 con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

- 1 Le Tabelle di Zona precisano per ogni zona le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti a zone normative diverse né fra aree non contigue, salvo che in quest'ultimo caso mediante strumento urbanistico esecutivo.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali da aggiornarsi con continuità a seguito di interventi edilizi diretti e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe del precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di atti abilitativi e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere un atto abilitativo di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.
- 9 L'istanza diretta ad ottenere un atto abilitativo ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.

- 10 Le possibilità edificatorie di sopraelevazione o ampliamento ammesse in misura percentuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 14.02.1984.

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E. cui si fa riferimento.
Ove nelle presenti norme si stabilisce in modo specifico un riferimento per la misurazione dell'altezza di un fabbricato, ciò costituisce deroga ai criteri di calcolo prescritti nella norma generale del R.E.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 3 Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi, si assume quanto segue:
 - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:
nr. ab. = volume / 100 mc per abitante nelle aree di completamento e di nuovo impianto (R5 - R6)
nr. ab. = volume / 120 mc per abitante in tutte le altre aree
 - superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:
ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, etc.; la superficie di vendita si determina calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da pareti.
- 4 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
- 5 Adegamenti igienico - funzionali:
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli strettamente necessari a garantire la fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.

ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a D.I.A..

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.R.C.)

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

4.1. RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli 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 essi 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto

della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.

Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione), di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

FINITURE INTERNE: ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.).

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

5.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni, oltre a quanto già ammesso nei commi precedenti e con le limitazioni eventualmente prescritte in ciascuna area normativa:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio, è ammesso un modesto innalzamento della copertura per esigenze statiche e funzionali; l'innalzamento di cui trattasi è da riferirsi alla parete di imposta della copertura e non potrà comunque essere superiore a cm 60, fatto salvo quanto previsto nella zona R1.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

È consentita la realizzazione di nuovi solai e soppalchi interni a norma del vigente R.E..

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

È ammesso il recupero, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative, di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

È altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia totale si può operare mediante la demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre una demolizione completa dell'intero organismo edilizio.

In tal caso, oltre a parziali modifiche della sagoma sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste ai successivi commi 9 e 10.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendano necessario, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.

5.3 RISTRUTTURAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti, con obbligo tuttavia di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio rispetto al proprio intorno.

5.4 RICOSTRUZIONE GUIDATA (R.G.)

In presenza di ruderi di edifici diroccati, il Sindaco, con apposito atto, può ordinare lo sgombero, per fini di pubblico decoro, pubblica incolumità, miglioria delle condizioni di viabilità, recupero di spazi di uso pubblico, etc.

Quando non sussistono le condizioni di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di permesso di costruire mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà. Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si dovrà assumere l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml 7,50;

la progettazione dovrà in tali casi tendere a conformare il nuovo fabbricato a quelli tradizionali esistenti in zona.

6 SOSTITUZIONE EDILIZIA (S.E.)

La sostituzione edilizia consiste in un intervento rivolto alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire; in tal caso il P.R.G. fissa parametri edilizi ed eventualmente specifiche precisazioni per la riedificazione.

7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8 EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

9 AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei

commi precedenti, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: m 5 salvo riduzioni purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici; nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento, in caso di ampliamento in adiacenza al fabbricato principale, potrà essere mantenuto l'allineamento di tale fabbricato;
- distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3

Si richiamano per quanto applicabili i disposti del D.M. 1444/68.

10 SOPRELEVAZIONE

L'intervento di sopraelevazione consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tale intervento, fatto salvo l'innalzamento per adeguamento statico - tecnico - funzionale come previsto nei commi precedenti (massimo 60 cm, ammessi senza alcun assenso dei confinanti), è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate direttamente prospicienti (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di m 3 tra pareti non direttamente prospicienti o non finestrate;

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:
è ammessa la sopraelevazione, sul filo di fabbricazione esistente con parete cieca: la sopraelevazione di un edificio entro la sagoma dell'edificio in aderenza è ammessa senza assenso registrato del confinante; ove tale sopraelevazione comporti un innalzamento superiore a 60 cm. e fuoriesca rispetto alla sagoma in aderenza, è necessario assenso registrato dei confinanti; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno m 5 dal confine;
- sopraelevazione di edifici staccati:
 - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m 3, è consentita la sopraelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m 3 dalla parete prospiciente e previo assenso

registrato del confinante; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno m 5 dal confine;

- nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a m 3 ma inferiore a m 10, è consentita la sopraelevazione con parete cieca o con parete finestrata se la distanza dal confine è uguale o superiore a m 5, ovvero in difetto, previo assenso registrato del confinante;
- nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a m 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, è ammessa la sopraelevazione con parete cieca o con parete finestrata se la distanza dal confine è pari o superiore a m 5, ovvero in difetto, previo assenso registrato del confinante.

Le prescrizioni precedenti si applicano solo in caso di prospicienza diretta e non si applicano tra pareti non finestrate per le quali, fatto salvo il distacco minimo di m 3, la sopraelevazione con parete cieca è sempre ammessa.

Si richiamano per quanto applicabili i disposti del D.M. 1444/68.

11 APERTURA O MODIFICA FINESTRE

L'apertura di nuove finestre su pareti esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a m 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a m 5 è necessario assenso del confinante; in caso di pareti esistenti prospicienti l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a m 3.

La modifica di finestre esistenti segue le prescrizioni del capoverso precedente.

Si richiamano per quanto applicabili i disposti del D.M. 1444/68.

12 NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, la nuova costruzione deve rispettare:

- nelle aree di nuovo impianto a qualunque destinazione:
 - distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m 5, riducibile previo assenso del proprietario confinante registrato e trascritto a cura e spese del richiedente;
 - distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10.
- in tutte le restanti aree:
 - distanza da confini (Dc): m 5, salvo riduzioni con assenso del proprietario confinante registrato e trascritto a cura e spese del richiedente;
 - distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta e non si

applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE con previsioni planivolumetriche.

- 13 Quando, nelle norme attinenti a singole aree, si ammette un intervento, resta inteso che sono sempre consentiti, salvo diversa specifica prescrizione, gli interventi dei commi che precedono quello in questione.
Ove si fa riferimento ad incremento volumetrico si intende ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione.

ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Il territorio comunale è suddiviso in zone individuate nella cartografia così classificate:

- aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
 - R1 aree di interesse storico-artistico- ambientale;
 - R2 aree di vecchio impianto di interesse ambientale;
 - R3 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita;
 - R4 aree di recente edificazione a capacità insediativa residua;
 - R5 aree di completamento;
 - R6 aree di nuovo impianto;
- aree a prevalente destinazione terziaria:
 - T1 aree per insediamenti terziari esistenti confermati e di completamento;
 - T2 aree per insediamenti terziari di nuovo impianto;
entrambe suddivise per specifica destinazione in:
 - T nr.ric (ricettivi)
 - T nr.sr (sportivo – ricreativo)
- aree a prevalente destinazione produttiva:
 - P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
 - P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- aree agricole:
 - E aree agricole produttive;
 - E1 aree agricole di rispetto agli abitati;
 - E2 aree agricole di salvaguardia ambientale;
 - AR annucleamenti rurali
- aree a destinazione speciale (AS);
- aree a verde privato;

- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP);
- aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G);
- aree per viabilità, trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

ART. 13 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria b₁), comma 1, art. 8 precedente;
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste; nelle aree residenziali di completamento (R5) e di nuovo impianto (R6) le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziali;
 - categoria c), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria d₁), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria e), comma 1, art. 8 precedente;
 - attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.

- 2 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire ed alle dichiarazioni di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente (mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori a 700 mc, come normato all'art. 5 precedente).

- 3 L'Amministrazione Comunale potrà comunque vietare l'insediamento di attività pur riconducibili alle categorie di cui al comma 1 che per dimensionamento o specifiche caratteristiche risultino incompatibili con la prevalente destinazione d'uso residenziale, con il sistema infrastrutturale o con le prescrizioni di programmazione commerciale.

- 4 Nell'addensamento A1 è consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" per le tipologie consentite dalla D.C.C. n. 46 del 25.9.2006 di criteri di cui all'art. 8 del D. Lgs. 114/98; nelle altre zone del territorio urbanizzato la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è ammessa per la realizzazione degli esercizi di vicinato.

ART. 14 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti immobili aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.
- 4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua 6 gruppi di edifici :
 - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
 - gruppo II: edifici di pregio architettonico;
 - gruppo III: edifici di interesse ambientale – documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
 - gruppo IV: edifici privi di particolare pregio;
 - gruppo V: edifici in gravi condizioni di degrado;
 - gruppo VI: edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale

Per ciascun gruppo si individua il tipo di intervento ammesso secondo la tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		
I	edifici di pregio storico artistico	R.S.
II	edifici di pregio architettonico	R.C.
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	R.P.
IV	edifici privi di particolare pregio	R.T.
V	edifici in gravi condizioni di degrado	S.E.
VI	edifici oggetto di recente costruzione e/o di intervento in contrasto ambientale	RIQ / S.E.
R.S. = restauro conservativo o restauro scientifico R.C. = risanamento conservativo R.P. = ristrutturazione edilizia interna o parziale R.T. = ristrutturazione edilizia totale RIQ = ristrutturazione per la riqualificazione architettonico edilizia S.E. = sostituzione edilizia		

- 5 Gli interventi della precedente tabella sono integrati dalle specificazioni che seguono.
- 5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..
- 5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica in ogni caso l'obbligo di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.
- 5.4 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti; il conseguente incremento di SUL è in questi casi sem-

pre ammesso. Si richiama nel proposito la L.R. 21/98.

- 5.5 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa per esigenza di carattere strutturale, semprechè non si intacchino elementi decorativi, figurativi e strutturali di pregio, la realizzazione di un cordolo non superiore a 40 cm
- 5.6 Per gli edifici appartenenti ai gruppi IV, V e VI è ammessa per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali, l'innalzamento della copertura del tetto in misura non superiore a cm 60, misurati alla linea di imposta del tetto. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.
- 5.7 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa, per documentate esigenze igienico-funzionali, nell'ambito degli interventi assentiti, anche la realizzazione di modesti ampliamenti contenuti nel 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti; detti ampliamenti non dovranno avvenire sui lati prospettanti la viabilità e gli spazi pubblici.
Per gli edifici appartenenti ai gruppi IV, V e VI sono ammesse traslazioni di volumi, finalizzate al diradamento e ad una migliore fruizione delle aree interne, sempreché la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con altezza superiore alla massima aderente o comunque più di tre piani fuori terra ed un'altezza massima di m 9,50 ed in ogni caso sia mantenuta la tipologia a cortina ove esistente.
- 5.8 Per le facciate e gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia si richiamano i c. 3 e 4 del successivo art. 38.
- 5.9 Negli interventi di sostituzione edilizia si può applicare quanto ammesso nella ristrutturazione edilizia totale.
La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie e materiali coerenti con l'intorno e nel rispetto di quanto disciplinato sul R.E.
Gli edifici su fronte strada dovranno conservare gli allineamenti esistenti.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.
- 7 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse, a norma dell'art. 32 seguente, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti.
- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.

- 9 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 10 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12' comma del presente articolo.
- 11 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 12 Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui alla parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.
Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

ART. 15 - R2 - AREE DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi individuati in cartografia o, in loro assenza, quelli ammessi per il gruppo di edifici IV della tabella di cui all'art. 14 precedente.
- 3 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 4 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 5 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.
- 6 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 7 Si richiamano in quanto applicabili i commi 5.4, 5.6, 5.7, 7 dell'art. 14 precedente.

ART. 16 - R3 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ed ormai saturo.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante modalità attuativa diretta:
 - a) manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia parziale e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi volumetrici che non eccedano il 20% del volume esistente e comunque un limite massimo di 300 mc; 75 mc sono consentiti anche se eccedono la percentuale predetta.
Nel caso in cui l'incremento volumetrico interessi un edificio plurifamiliare di tipo condominiale, deve essere realizzato con soluzioni tipologiche e costruttive unitarie e coerenti rispetto ai connotati dell'esistente.
 - b) sostituzione edilizia (S.E.) di singoli edifici semprechè il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione; nel caso di sostituzione edilizia di edifici esistenti già a destinazione residenziale di tipo uni o bifamiliare sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui alla lettera a) precedente..

Per gli interventi di incremento volumetrico e di sostituzione edilizia è prescritto il rispetto del rapporto di copertura non superiore a quanto previsto nelle tabelle di zona e di una altezza massima non superiore a m 8,50. Nel caso di edifici esistenti con rapporto di copertura e altezza superiori rispetto ai valori predetti, gli interventi di cui alle lettere precedenti sono ammessi nel rispetto dei valori massimi già esistenti.

La sopraelevazione, per fini abitativi, fino alla misura di 60 cm non è soggetta alla verifica dell'altezza di cui al capoverso precedente; il conseguente incremento volumetrico deve rispettare i limiti di cui alla lettera a) e non è cumulabile con quanto ivi contemplato.

Gli interventi di incremento volumetrico sono consentiti una tantum. L'intervento di cui alla lettera b) può essere assoggettato dalla Amministrazione Comunale, procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente, a S.U.E. nel caso in cui ciò sia ritenuto ne-

cessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente; è in ogni caso obbligatorio assoggettare gli interventi di sostituzione edilizia a S.U.E. quando:

- l'intervento di sostituzione edilizia comporta la demolizione di fabbricati non residenziali e la loro riconversione alla destinazione residenziale con la realizzazione di più di due edifici;
- la sostituzione edilizia riguarda un'area di intervento avente superficie superiore a 3.000 mq o una volumetria superiore a 2.000 mc.

In sede di SUE si applica quanto disposto al secondo capoverso del comma 4 seguente.

- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area previsto nelle tabelle di zona e l'altezza massima di m 8,50.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione e l'asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto previsto nelle tabelle di zona.
- 6 Autorimesse ed accessori sono ammessi secondo quanto normato negli art. 32 e 33 seguenti nel rispetto del rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona.

ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Su edifici ed aree sono ammessi:
 - a) gli interventi di cui al 3° comma, art. 16 precedente che si richiama interamente;
 - b) l'incremento volumetrico e la nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata sulle singole tabelle di zona; gli interventi in questione sono assoggettati dall'Amministrazione Comunale, procedendosi ai sensi del c. 2, art. 3 precedente, a S.U.E. nei seguenti casi, diversamente si ammette intervento diretto:
 - quando la nuova costruzione produce la realizzazione di più di due edifici;
 - quando la nuova costruzione riguarda una volumetria superiore a 2.000 mc.In sede di SUE si applica quanto disposto al secondo capoverso, comma 4, art. 16 precedente.

Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura pari al 40% e dell'altezza pari a m 8,50.
Gli interventi di cui alle lettere a) e b) precedenti non sono cumulabili.
- 4 Si richiamano in quanto applicabili i commi 4 e 5 del precedente art. 16.

ART. 18 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.
- 4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 19 - T - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione terziaria gli usi ammessi in ragione delle specifiche destinazioni sono rispettivamente i seguenti:

Tnr.ric: categoria d), comma 1, art. 8 precedente, limitatamente alla sottocategoria d₁;
categoria c), comma 1, art. 8 precedente, limitatamente alle sottocategorie c₃, c₈, c₉;

Tnr.sr: categoria c), comma 1, art. 8 precedente, limitatamente alla sottocategoria c₈.

In tutte le zone sopra richiamate, salvo quando espressamente escluso per la singola zona, oltre agli usi specificamente attribuiti, sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 250 mq di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda (tale S.U.L. è comunque da intendersi compresa in quella prevista da ciascuna tabella di zona);
- attrezzature e impianti pubblici.

- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.
- 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 20 - T1- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI DI COMPLETAMENTO E T2 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI

- 1 Nelle aree T, secondo le articolazioni di cui agli artt. 12 e 19 precedente, sono ammessi:
 - a) mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele ricostruzione, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti;
 - b) interventi di incremento volumetrico, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle modalità attuative fissati nelle relative tabelle di zona.

- 2 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 21 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), comma 1, art. 8 precedente.
Sono inoltre ammessi usi commerciali, limitatamente alle sottocategorie c_1 , c_2 , comma 1, art. 8 precedente per le singole aree annotate specificatamente sulle tabelle di zona, richiamandosi comunque per quanto concerne il commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
 - la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 250 mq di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda (tale S.U.L. è comunque da intendersi compresa in quella realizzabile con l'applicazione degli indici e parametri di ciascuna zona);
 - attrezzature e impianti pubblici.
- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.
 - 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

**ART. 22 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMEN-
TO E P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTI-
VI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
- 2 Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti.

Gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione e sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
- 3 Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto.
- 4 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 23 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

- 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.
- 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:
 - a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale rurale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
 - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, cantina etc.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
 - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.
- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.
 - c) per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e quelli a destinazione extragricola si applicano le norme dell'art. 31 seguente cui si rimanda.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

Per tutte le nuove costruzioni o gli ampliamenti di stalle dovranno essere adottati accorgimenti per la riduzione di elementi di disturbo quali alberature di schermatura, miglioramento dei sistemi di stoccaggio dei liquami, miglioramento delle modalità di allevamento ...

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- a) 400 m dal limite della perimetrazione delle aree a diversa destinazione del Capoluogo e delle frazioni, per allevamenti bovini, ovini, caprini e equini; nel caso di allevamento bovino con stabulazione tradizionale a lettiera, la distanza di cui sopra è ridotta a m 300;
- b) 500 m dal limite della perimetrazione delle aree di cui sopra per allevamenti suini, sanati ed avicunicoli;

- c) 100 m dal limite della perimetrazione delle aree degli annucleamenti rurali, delle aree produttive e terziarie o ad altra destinazione, per allevamenti bovini, ovini, caprini e equini;
- d) 150 m dal limite della perimetrazione delle aree di cui sopra per allevamenti suini, sanati ed avicunicoli;
- e) 80 m da ogni fabbricato a destinazione residenziale di terzi in zona agricola, per allevamenti bovini, ovini, caprini e equini;
- f) 200 m da ogni fabbricato a destinazione residenziale di terzi in zona agricola, per allevamenti suini, sanati, ed avicunicoli;
- g) 20 m dall'abitazione del proprietario e/o del conduttore.

Le distanze di cui alle lettere e) ed f) da fabbricati residenziali di terzi sono riducibili con accordo scritto tra le parti, fino ad un massimo del 50%.

I distacchi di cui alle lettere e) ed f) si applicano anche per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale da stalle esistenti, fatto salvo accordo scritto tra le parti, nel cui caso è possibile ridurre le distanze fino ad un massimo del 50%.

Il mutamento della tipologia di allevamento o di deiezioni prodotte è subordinato a preventiva autorizzazione rilasciata dalla Autorità Comunale preposta e al rispetto dei distacchi precedentemente previsti, in quanto equiparati a nuova edificazione.

- 4.2 Nuove concimaie e vasche per raccolta deiezioni e liquami devono rispettare le varie distanze previste nel precedente comma 4.1 per i rispettivi tipi di allevamento, fatta eccezione per l'abitazione del proprietario e/o conduttore rispetto alla quale devono distare almeno 25 m.

In deroga a quanto prescritto precedentemente, nel caso di realizzazione di vasche per la raccolta di liquami a servizio di allevamenti esistenti, necessarie per esigenze igienico-funzionali e/o di adeguamento a leggi di settore, e a condizione che risultino interamente interrato e coperte, si dovranno rispettare i seguenti distacchi minimi: m 20,00 m da abitazioni di terzi; m 5,00 dai confini di proprietà.

La botola di prelievo di cui la vasca dovrà essere munita, dovrà rispettare i seguenti distacchi minimi: m 20,00 dall'abitazione del conduttore e/o proprietario; m 30,00 dall'abitazione di terzi, riducibili a m 20,00 previo accordo scritto tra le parti.

Concimaie e vasche dovranno essere recintate da barriera a verde di altezza compresa tra m 2 e m 2,50.

Per quanto attiene alle vasche coperte ed alle platee di stoccaggio della porzione palabile del digesto sottoposto a trattamento di separazione necessarie negli impianti di produzione di biogas si prescrive, in ragione della similitudine delle vasche interrato, che queste debbano rispettare un distacco minimo di mt.50 dalle abitazioni di terzi e mt. 20 dall'abitazione del conduttore per impianti a servizio di allevamenti di bovini o suini-sanati-avicunicoli nel limite delle soglie I.P.P.C. (D.Lgs 59/05), per altri tipi di allevamenti si impone il rispetto di un distacco minimo di mt.100 dalle abitazioni

di terzi e mt. 30 dall'abitazione del conduttore; dovranno altresì essere rispettate le distanze dai confini di proprietà ai sensi di legge. Tali impianti dovranno comunque essere realizzati esclusivamente a servizio delle aziende esistenti presenti sul territorio che dovranno dimostrare di apportare la prevalenza dei reflui utilizzati necessari e impiegati nell'impianto stesso. Ai fini della mitigazione paesaggistica si richiede che tali strutture vengano mascherate con elementi di vegetazione autoctona, dalle congrue dimensioni e caratteristiche di crescita sul perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Si richiamano le eventuali maggiori distanze derivanti dalle norme sanitarie e di settore.

4.3 Non sono ammessi nuovi allevamenti (da intendersi come insediamenti di nuove attività) superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 360 q.li.

In caso di allevamenti già eccedenti le suddette quantità non sono ammessi aumenti di carico di bestiame.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 50% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza; **qualora ciò non risulti possibile si richiede che l'ampliamento avvenga** in modo **tale** da non ridurre **le distanze** quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);
- l'ampliamento non dovrà comportare un aumento di carico di bestiame superiore al 20% nel rispetto comunque dei limiti di cui al comma 4.3 precedente. Si ri-

chiama il rispetto del comma 4.4.

- 4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km 10 dal centro aziendale.
- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr. 2; h. max., ml 7,50.
- 6 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:
- Vacche.....5,00
 - Vitelli scostrati.....0,50
 - Vitelli (fino a 6 mesi).....1,50
 - Vitelli sanati (6 - 12 mesi)2,30
 - Vitelli con più di 1 anno:
 - macello.....3,80
 - allevamento.....3,00
 - Vitelli con più di 2 anni:
 - macello.....4,80
 - allevamento.....4,00
 - Tori e torelli da riproduzione5,00
 - Verri2,00
 - Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.:
per ogni scrofa presente in ciclo2,50
 - Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50:
per ogni scrofa presente in ciclo3,50
 - Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120:
per ogni scrofa presente in ciclo6,70
 - Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.:
per ogni scrofa presente in ciclo10,80
 - Allevamenti con sola fase di ingrasso:
per ogni capo presente0,80

- Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg.0,30
- Ovini0,40
- Caprini.....0,30
- Equini4,00
- Polli da carne.....1,50 (x 100 capi)
- Galline ovaiole1,80 (x 100 capi)
- Altri volatili e conigli1,50 (x 100 capi)

6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle e delle cantine, è ammessa nella misura pari a mq 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a m 2,20 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.

6.2 La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso:
superficie utile lorda di porcilaia mq 2,40/q.le;
- b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli:
superficie utile lorda di porcilaia mq 3,90/q.le;
- c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso:
superficie utile lorda di porcilaia mq 1,60/q.le;
- d) stalle bovini a stabulazione fissa:
superficie utile lorda mq 2,00/q.le;
- e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette:
superficie utile lorda mq 2,00/q.le;
- f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
superficie utile lorda mq 1,20/q.le;
- g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
superficie utile lorda mq 1,60/q.le;
- h) allevamenti avicunicoli:
superficie utile lorda mq 11/q.le;
- i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

7 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo, a prescindere dalle qualifiche precedentemente richiamate nel presente articolo, può essere rilasciato permesso di costruire per la realizzazione di modeste strutture ad uso deposito o ricovero attrezzature agricole, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- è ammessa una sola struttura per proprietà;
 - la struttura è ammessa solo in quanto necessaria per il servizio di fondi in attività di coltivazione;
 - la S.U.L. massima ammessa è pari a mq 25 con il rispetto del rapporto di copertura pari all' 2% ;
 - la struttura deve essere realizzata con tipologia ed impiego di materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale, ad un piano fuori terra ed altezza alla gronda non superiore a m. 2,20 con pendenza delle falde non superiore a 40%. Al fine inoltre di non determinare impatti negativi sotto il profilo ambientale non potranno essere utilizzate localizzazioni sensibili quali aree di crinale ed aree con pendenze superiori al 10%.

La superficie minima coltivata di riferimento non deve essere inferiore a mt. 1000 e l'altezza media interna non superiore a mt. 2,50.

- 9 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 10 Si richiamano in ogni caso le vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulle fertilizzazioni e spandimento dei liquami, previsti dalle leggi e regolamenti regionali e statali di settore.

ART. 24 - E1-E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO AGLI ABITATI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- 1 Le aree agricole di rispetto agli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire opportune fasce di filtro tra insediamenti e territorio agricolo produttivo.
- 2 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico.
- 3 Le aree di cui al presente articolo sono equiparate alle aree E, tuttavia su di esse sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a), 2° comma del precedente art. 23, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 30% della superficie coperta esistente.
Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 31 seguente.
Le aree E1 ed E2 possono comprendere al loro interno anche aree di cui ai successivi articoli 26, 27 e 29 per le quali si applicano le rispettive norme.

ART. 25 - ANNUCLEAMENTI RURALI

- 1 Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla residenza rurale, sono presenti diffuse residenze civili derivanti dal recupero di fabbricati agricoli dismessi ed in cui sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.
In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
 - commercio all'ingrosso e dettaglio; per il commercio al dettaglio, limitato all'esercizio di vicinato, vedasi anche il successivo art. 40;
 - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
 - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

- 2 Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per residenti nell'annucleamento rurale che non dispongono di abitazione o di altro fabbricato recuperabile alla residenza; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc/mq ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%.
Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse, ad eccezione di stalle per le quali non sono ammessi né ampliamenti né nuova costruzione, debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mq ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.
L'altezza massima ammessa è pari a mt. 7,00.

- 3 Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

- 4 Per la nuova costruzione è prescritto l'utilizzo di forme, tipologie e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale.

ART. 26 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo e lettera nelle tavole di P.R.G.
- 3 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore, la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagisca negativamente con altre previsioni urbanistiche o determini vincoli sulle proprietà confinanti.
- 5 Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione, possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza e fatti salvi eventuali arretramenti prescritti dalle norme di settore:
 - a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
 - b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione fatta salva riduzione con accordo tra le parti;
 - c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.
- 6 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e semprechè non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq di superficie coperta.
- 7 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di SUE dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la

massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.

- 8 Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 3.

ART. 27 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Per gli impianti Enel, Telecom, gas e simili si richiama il comma 5 dell'art. 26 precedente.

ART. 28 - AS - AREE A DESTINAZIONE SPECIALE

- 1 L'area 1/AS.1 è riservata alle attività ed agli usi propri della Congregazione religiosa dei Padri Somaschi.
In essa sono ammessi, mediante modalità attuative dirette, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e completamenti, fino ad un massimo di 200 mq di S.U.L., necessari per garantire l'efficienza di impianti e strutture esistenti.
- 2 L'area 2/AS.1 è costituita dagli immobili della ex-Stazione Ferroviaria di Narzole. Per i fabbricati non più utilizzati si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 31, lettera d) ad esclusione tuttavia delle due limitazioni ivi previste in ordine alla possibilità di recuperare solo fabbricati ove già sussistano locali di abitazione rurale ed in ordine al numero di unità abitative realizzabili.
- 3 Il P.R.G. individua topograficamente i siti oggetto di bonifica e ripristino ambientale ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 22/97, D.M. 471/99 e L.R. 42/2000.
In tali siti sono da realizzarsi interventi di messa in sicurezza nonché di bonifica e ripristino ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.
L'individuazione di cui al primo capoverso comporta l'obbligo di evidenziazione nei certificati di destinazione urbanistica delle aree interessate.
- 4 L'area 1/AS.3, individuata cartograficamente mediante apposita perimetrazione, è destinata allo stoccaggio e deposito di terre derivanti da scavi e movimentazioni, escludendosi qualsiasi altro materiale di risulta determinato da demolizioni di qualsiasi genere. Sull'area non sono previste nuove costruzioni concedendo comunque la possibilità di delimitazione con apposite recinzioni al fine di garantirne anche la necessaria sicurezza. Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico – ambientale dovrà essere realizzata, e mantenuta in efficienza, una barriera verde con vegetazione di differenti specie arboree e arbustive (autoctone) tali da garantire l'effetto mascheratura / filtro per tutti i periodi stagionali; tali elementi verdi dovranno mantenere un distacco minimo previsto dall'art.26, commi 6-7-8 del Regolamento del Codice della Strada. e dalle direttive del Corpo Forestale dello Stato. Per quanto attiene a specificazioni normative connesse all'attività di deposito occorre far riferimento alle disposizioni di settore e comunque al D.Lgs 152/06/ e s.m.i.. Per l'area non saranno ammessi nuovi accessi dalla viabilità provinciale.

ART. 29 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.

2 Il tracciato viario in progetto può subire, in sede attuativa, limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G.

Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.

2.1 Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.

Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 9,50 comprensivi di corsia da m 2,75, banchina in destra da m 0,50 e marciapiede da m 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.

Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 8,50 comprensivi di corsia da m 3,25, banchina in destra da m 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7, 8, 9, 10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m 9,00 comprensivi di corsia da m 3,50 e banchina in destra da m 1,00 per ogni senso di marcia.

Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto imponga la salvaguardia di edifici od opere preesistenti.

Per quanto attiene ai passaggi pedonali ed ai marciapiedi si richiama il disposto dell'art. 46 del vigente R.E. comunale.

3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1, E2 - gli interventi di nuova edifica-

zione devono rispettare le seguenti distanze minime dal ciglio stradale:

- m 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50;
- m 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50;
- m 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama l'art. 5 del D.M. 1404/68.

- 3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a m 3.

Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm, di altezza complessiva non superiore a m 1,00, possono essere realizzate ad una distanza di m 1 dal confine stradale.

- 3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lettere d), e), f) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.

- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio dell'atto abilitativo, nel rispetto di quanto segue:

- aree prospicienti strade provinciali esterne al concentrico: m 10;
- aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
- in tutti gli altri casi, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: m 5; tale distanza dovrà essere aumentata a m 10 nel caso in cui si realizzi un fabbricato a prevalente destinazione produttiva, commerciale o direzionale.

- 4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a m 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale pari a m 4,75.

- 4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E. secondo le seguenti tipologie:
- nelle aree residenziali e terziarie: tipologie di cui alle lettere c) e d) del 3° c., art. 52

- richiamato;
- nelle aree R1 e R2 e nelle altre aree residenziali, per queste ultime tra proprietà private, potrà anche essere utilizzata la tipologia a) del 3° c., art. 52 richiamato;
 - nelle aree produttive: verso spazi pubblici, tipologia c), fra aree private, tipologia b) del 3° c., art. 52 richiamato.
- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 5.1 Gli impianti per la distribuzione di carburanti possono anche estendersi oltre la fascia di rispetto stradale purché sui limiti strettamente indispensabili per motivate ragioni di funzionalità e sicurezza.
Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività di distribuzione dei carburanti, sono ammessi piccole officine, lavaggi auto, vendita accessori, giornali e tabacchi, somministrazione alimenti e bevande etc....
Fatti salvi quelli esistenti individuati dal P.R.G. con apposita sigla, nuovi eventuali impianti sono realizzabili nel rispetto della normativa di settore ed in particolare della L.R. 8/99.
- 5.2 Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui al precedente 3° c., possono essere ampliati in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
6. Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, approvati con D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92 e s. m. che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme, tenuto comunque conto del 5° c. art. 234 del codice.

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

- 1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.
- 2 Corsi d'acqua
 - 2.1 A norma dell'art. 29, L.R. 56/77 e s.m. ed i. le fasce di rispetto dai corsi d'acqua sono individuate dal P.R.G. nel seguente modo:
 - Fiume Tanaro, Torrente. Mondalavia: m 100;
 - R. Giminella, R. Torbido e R. Abate: m 50;
 - Canale Isorella: m. 25.

I distacchi suddetti non si applicano nelle zone extra-agricole perimetrale dal P.R.G. se difese da adeguate opere di protezione, nelle quali si applicano i distacchi previsti dal R.D. 523/04 o quelli topograficamente individuati quando di valore maggiore.

Nel caso di corsi d'acqua privati minori non considerati a norma dei capoversi precedenti si applicano i distacchi dai confini previsti nell'art. 11 precedente.

- 2.2 Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96, lett. f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di m 10 in tutto il territorio comunale.
- 2.3 Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.

- 3 Cimitero
La fascia di rispetto del Cimitero è pari a m 150.
Si richiama il comma 5, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i., nonché, per gli edifici esistenti quanto ammesso dall'art. 28, L. 166/02.
- 4 Opere di presa acquedotto pubblico
In mancanza di definizione delle aree di salvaguardia ai sensi del 1° c., art. 21 del D.

Lgs. 152/99 e s.m. si applica una fascia di rispetto pari a 200 m e per essa si richiama quanto disposto dal c. 5 del citato art. 21.

- 5 Elettrodotti
Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.I. 16/01/1991, al D.P.C.M. 23/04/1992.
- 6 Impianto di depurazione
La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.
- 7 Metanodotto
Per l'edificazione in prossimità della condotta topograficamente individuata: m 20.
- 8 Area ecologica
La fascia di rispetto all'area ecologica è pari a m 50.
- 9 La esatta posizione delle infrastrutture e delle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo deve essere oggetto di verifica sul terreno in sede di presentazione di permesso di costruire o di D.I.A.
Maggiori arretramenti dovranno essere osservati qualora le distanze innanzi prescritte risultino inadeguate rispetto alle vigenti normative di settore.

ART. 31 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
 - a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R3, limitatamente alla lettera a), comma 3, dell'art. 16 precedente;
 - b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1, E2,: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq., con il rispetto del rapporto di copertura pari al 50% dell'area in proprietà alla data di adozione della presente variante; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento, secondo apposito regolamento che definirà l'A.C., della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate;
 - c) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree non agricole: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative;
 - d) per gli edifici non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1, E2 possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettive e sportive; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.
Ai soli fini del recupero per la destinazione residenziale, si precisa che:
 - sono recuperabili esclusivamente i fabbricati ove già sussistono locali di abitazione rurale (fabbricato principale del nucleo aziendale) realizzando un massimo di due unità abitative ed ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie;
 - in presenza di oltre due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie.

Le destinazioni non strettamente residenziali saranno ammesse perché il loro dimensionamento e la loro specifica destinazione d'uso risultino compatibili con la localizzazione in ambito agricolo e con i supporti infrastrutturali esistenti in sito.

Per i fabbricati accessori che presentano caratteristiche non compatibili con il contesto in cui sono realizzati sotto il profilo paesaggistico – ambientale, ovvero che per problematiche derivanti dal cattivo stato di conservazione non ne sia possibile il recupero, è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione del volume geometrico preesistente, anche mediante spostamento ed accorpamento dei singoli manufatti ove risulti opportuno per esigenze di riordino e riqualificazione dell'area interessata. La ricostruzione dovrà comunque essere realizzata utilizzando tipologie e materiali coerenti con le caratteristiche della zona.

Per quanto attinente al riutilizzo dell'area 2/AS.1 si richiamano in ogni caso e per quanto applicabili le limitazioni di intervento e di destinazione d'uso derivanti dal PAI e dalla normativa regionale sulle linee ed immobili ferroviari dimessi o inutilizzati (L.R. 1 febbraio 2006, n. 5).

- 2 Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo sono concesse una-tantum.

ART. 32 - AUTORIMESSE - CANTINE

- 1 La costruzione di autorimesse in tutte le zone di P.R.G., fatto salvo ove ciò sia espressamente vietato o limitato, se realizzate fuori terra, in corpi di fabbrica autonomi rispetto all'edificio principale, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - S.U.L. massima ammessa: mq 30 ogni unità immobiliare;
 - altezza massima: m 2,50 alla gronda;
 - pendenza massima falde: 40%;
 - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
 - distacchi da fabbricati e viabilità previsti per la nuova costruzione;
 - distacchi da confini: m 5,00, salvo riduzioni con assenso scritto del proprietario confinante.
- 2 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra e all'interno dell'edificio principale o in sua aderenza, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lettera e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,50 e la S.U.L. non dovrà superare il doppio della S.U.L. del piano sovrastante.
- 3 Le autorimesse interrato sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi, semprechè la copertura sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino qualora la stessa o parte della stessa siano esterne rispetto all'ingombro dell'edificio principale.
- 4 La costruzione delle autorimesse di cui al 1° comma precedente è inoltre soggetta alle ulteriori seguenti limitazioni:
 - nelle zone R1 ed R2, fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 14 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti; alle predette condizioni non è da verificarsi il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma;
 - nelle altre zone di P.R.G., diverse dalle R1 e R2, è ammesso superare il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma, eccezionalmente, in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti.
- 5 Nel caso di costruzione di cantine, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della S.U.L. di cui all'art.18, 2° comma, lettera e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,50.

ART. 33 - ACCESSORI

- 1 E' ammessa, nelle zone di P.R.G., fatta eccezione delle zone R1, ed ove ciò sia espressamente vietato o limitato, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- S.U.L. massima: mq 10 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
 - altezza massima: m 2,50 alla gronda;
 - pendenza massima falde: 40%;
 - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
 - distacchi da confini e fabbricati: a norma codice civile.

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

ART. 34 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

- 1 Le opere in aree attigue alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta dell' ente proprietario per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali esistenti.

ART. 35 - AREE A VERDE PRIVATO

- 1 Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno o in margine del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate inedificate per ragioni di inidoneità geotecnica, per tutela dei corpi idrici e/o per ragioni di carattere ambientale.

Dette aree non sono edificabili e su di esse sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

ART. 36 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

2.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

2.2 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
------------------------------	------------------------

Dinamica della rete idrografica classe II

<p>Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri</p>	<p>Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.</p> <p>Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.</p> <p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>
--	--

Dinamica dei versanti classe II

<p>Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.</p>	<p>Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni</p>
<p>Costruzioni alla base di pendii</p>	<p>Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.</p>
<p>Costruzioni a monte di pendii</p>	<p>Assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.</p>
<p>Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati</p>	<p>Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).</p>

2.3 Classe III n.d. (non differenziata)

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio.

Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Tav. A3 - Carta geomorfologica e dei dissesti, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ - b₆ - c dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali), purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

2.4 Classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata)

Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfológica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa1, sono ammessi i seguenti interventi :

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o e la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti;
 - b₇) l'ampliamento di infrastrutture rurali funzionali all'attività agricola in atto.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆, b₇, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

2.5 Classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata)

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

- a₁) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- a₂) gli interventi di manutenzione ordinaria, degli edifici, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- a₃) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- a₄) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- a₅) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- a₆) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- a₇) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Fatto salvo quanto sopra riportato per la classe III n.d., IIIa1 e IIIa2 , per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico con le simbologie sotto riportate si applicano le rispettive norme PAI:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia A: art. 29 commi 2 - 3 e art. 39, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia B: art. 30 commi 2 - 3 e art. 39, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia C: art. 31 commi 4 - 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree a rischio idrogeologico molto elevato Zona 1, Zona 2, di cui all'art. 49 delle N. di A. del P.A.I.: art. 50, N. di A. del P.A.I..

2.6 Classe IIIb2

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.).

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. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

- b₅) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (max 20%); volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. A3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d’uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;
- b₇) ampliamenti delle strutture tecniche esistenti per lo sviluppo delle aziende agricole efficienti nel limite del 30% della superficie coperta esistente, 200 mq sono comunque consentiti.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆ e b₇ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

2.7 Classe IIIb3

Porzioni di territorio edificate a pericolosità elevata nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà consentito un modesto incremento antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative.

In tali ambiti, a seguito di opportune indagini di dettaglio, sarà possibile considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico- funzionali escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

Saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio- torrentizia ed alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;

- b₃) restauro e risanamento conservativo;
- b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- b₅) ristrutturazione edilizia così come definita alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- b₆) interventi di ampliamento degli edifici esistenti (max 20%) unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico - funzionale, volumi tecnici e manufatti pertinenziali, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- b₇) un modesto cambio di destinazione d'uso (6.3 - 7.3, C.P.G.R. 7/LAP) solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆ e b₇ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessari geotecnici, facendo ricorso ad indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1977 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

2.8 Classe IIIb4

Porzioni di territorio edificate, a pericolosità molto elevata, nelle quali anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione a tutela del patrimonio urbanistico esistente, non sono consentite nuove edificazioni, né incrementi di carico antropico.

Saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia ed alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;

- b₂) manutenzione straordinaria;
- b₃) restauro e risanamento conservativo;
- b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- b₅) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura; volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessari geotecnici, facendo ricorso ad indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1977 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

- 2.9 Al fine di realizzare condizioni di sicurezza, in deroga alle prescrizioni delle singole aree normative e a quanto previsto nel c. 2.3 precedente, è ammessa per edifici esistenti in zone interessate da dissesti e appositamente individuati in cartografia, la demolizione con ricostruzione su aree vicine, semprechè sia accertata la loro idoneità mediante indagini geologiche, idrogeologiche ed eventualmente geognostiche di dettaglio. La ricostruzione dovrà essere realizzata rispettando il volume e le altezze preesistenti ed adottando tipologie e materiali coerenti al contesto circostante.

ART. 37 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Lgs. 42/04

- 1 Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 42/04, attinenti alla parte seconda relative ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro.
- 2 Si richiamano le disposizioni parte terza del D. Leg.vo 42/04 relative ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso).

I corsi d'acqua iscritti negli elenchi acque pubbliche sono:

- Fiume Tanaro;
- Torrente Mondalavia;
- Rio Giminella;
- Rio Torbida (r. Torbido);
- Rio Bergere – Pianderle (r. dell'Abate).

ART. 38 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati;
Per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al risanamento conservativo.
 - edifici vincolati di cui all'art. 37 precedente, comma 1.
 - edifici individuati nella tavola di P.R.G. in scala 1:1000 quali “edifici di pregio storico-artistico”;
 - edifici individuati nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 quali “complessi e/o manufatti di interesse ambientale /documentario”.

- 2 Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 3 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale, individuati nella tavola di P.R.G. in scala 1:1000, debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro rigorosa conservazione.

- 4 Le facciate per le quali il P.R.G. prescrive la conservazione debbono essere oggetto di sistemazione mediante interventi volti a salvaguardare o ricostruire l'apparato decorativo originale, contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.

ART. 39 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
 - 1.2 Il presente P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98. Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Decoro dell'ambiente
 - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
 - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
 - 2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:
 - a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali, dai canali e dalle bealere irrigue;
 - b) la morfologia del territorio costituita dai rilievi collinari;
 - c) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpodereale, dalle singolarità geologiche.
- 3.1 L'intera rete dei corsi d'acqua deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- nel solo caso di corsi d'acqua artificiali possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove finalizzati alla razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o ad assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

3.2 E' fatto divieto di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo.

3.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:

- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
- dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
- evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.

3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari, e quando gli interventi riguardino

la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.

In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 3.2.1 precedente.

- 3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera c) del 2° comma precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi.

Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

4. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
- b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
- c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

ART. 40 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E S. M. E D.C.R. 24.3.06 NR. 59-10831

- 1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s. m., della D.C.R. 24.3.06 nr. 59-10831, nonché in base alle presenti norme di attuazione.
- 2 Il P.R.G. individua esclusivamente un addensamento storico rilevante di tipo A1, come topograficamente individuato nella relativa tavola.
La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente dalla tabella A) allegata.
L'eventuale riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 è effettuato in sede di istruttoria di domande di autorizzazione ai sensi degli indirizzi regionali.
- 3 All'esterno delle zone di insediamento commerciale l'esercizio di vicinato è ammesso nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.
Per le zone "P" ove è ammessa la destinazione commerciale, l'esercizio di vicinato è consentito nei seguenti casi:
 - a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa;
 - b) in quanto tratta merci ingombranti nei termini specificati nell'art. 5, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 4 Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831.
5. Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammessa, unicamente:
 - per gli esercizi di vicinato;
 - per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1.Tale possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammessa, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi

stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

6. Nelle zone "P" ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
7. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
8. Si richiamano gli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.06.
9. Nel caso in cui la D.C.C. dei criteri commerciali ammetta la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1, nelle idonee porzioni di centro urbano / abitato (fuori da A1) la destinazione commerciale non è da intendersi limitata ai soli esercizi di vicinato.

**TABELLA “A”
 COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE
 ASSUNTA PER NARZOLE**

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA [mq]	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A1	L1
VICINATO	fino a 150	SI	SI
M – SAM 1	151 – 250	SI	SI
M – SAM 2	251 – 900	SI	SI
M – SAM 3	901 – 1.500	NO	SI
M – SE 1	151 – 400	SI	SI
M – SE 2	401 – 900	SI	SI
M – SE 3	901 – 1.500	NO	SI
M – CC	151 – 1.500	SI	SI
G – SM 1	1.501 – 4.500	NO	SI ⁽¹⁾
G – SM 2	4.501 – 7.500	NO	NO
G – SM 3	7.501 – 12.000	NO	NO
G – SM 4	> 12.000	NO	NO
G – SE 1	1.501 – 3.500	NO	NO
G – SE 2	3.501 – 4.500	NO	NO
G – SE 3	4.501 – 6.000	NO	NO
G – SE 4	> 6.000	NO	NO
G – CC 1	fino a 6.000	NO	SI ⁽²⁾
G - CC 2	6.001 - 12.000	NO	NO
G - CC 3	12.001-18.000	NO	NO
G - CC 4	> 18.000	NO	NO

NOTE:

⁽¹⁾ solo fino a mq. 1.800

⁽²⁾ solo fino a mq. 3.000

ART. 41 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE

- 1 Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo, valgono le seguenti specifiche disposizioni indicate nei rispettivi commi successivi.
- 2 Zona 1/R1.1: L'attuazione dell'area individuata all'incrocio di via Umberto I e via Garibaldi è finalizzata alla riqualificazione urbanistica della zona per realizzarvi un'area attrezzata di incontro e ritrovo, anche funzionale all'antistante Chiesa, mediante un intervento idoneo a conservare la traccia della trama viaria esistente.
- 3 Zona 1/R1.1: Sul lotto identificato cartograficamente con asterisco (censito a Catasto al Fg.25, mappale 563) è consentita l'edificazione di mc.1.000 derivanti dalla demolizione del fabbricato ex casa Ciravegna. Il nuovo edificio potrà essere realizzato su tre piani fuori terra a confine della proprietà comunale sulla quale è consentita la realizzazione di vedute e accessi.
- 4 Zona 1/R1.1: Per il fabbricato prospettante su via Garibaldi, topograficamente individuato, è ammessa la sopraelevazione finalizzata alla realizzazione di una nuova copertura estesa anche alla porzione terrazzata, con l'eliminazione della struttura metallica esistente.
- 5 Zona 1/R1.1: Per i fabbricati coerenti prospettanti su via Colombo, topograficamente individuati, è ammessa la sopraelevazione di entrambi per adeguarne l'altezza a quella dell'immobile confinante a destra (su prospetto via Colombo).
- 6 Zona 1/R1.1: Per i fabbricati prospettanti su piazza Vittorio Emanuele, topograficamente individuati, l'intervento di ristrutturazione totale può comportare anche la sostituzione edilizia dell'intero immobile a condizione che sui fronti strada e piazza la ricostruzione avvenga in modo fedele alla tipologia esistente.
Sul lato interno la ricostruzione potrà comportare una diversa distribuzione dei volumi esistenti.
- 7 Zona 1/R1.1: Per il fabbricato contrassegnato con asterisco in zona 1/R1.1 (individuato al Catasto Fg.25, mappale 297) soggetto ad intervento di sostituzione edilizia, è ammessa la sopraelevazione di n° 1 pia-

no per adeguare l'altezza a quella degli immobili confinanti.

- 8 Zona 1/R3.3-1/R4.4: Il volume del fabbricato topograficamente individuato, qualora oggetto di sostituzione edilizia, potrà essere distribuito, per ragioni di miglioramento delle locali condizioni ambientali e funzionali, sull'attigua area della medesima proprietà ricadente in zona 1/R4.4, sommandosi alla volumetria che compete a quest'ultima.
- 9 Zona 1/R3.5.1: Nella sub-area 1/R3.5.1 individuata ad ovest del Centro Antico, tra Via Piramide e la zona 1/R4.12, appositamente perimetrata è consentita la realizzazione di mc. 457 aggiuntivi rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente, che potranno eventualmente anche essere utilizzati sul lotto adiacente, contrassegnato con asterisco in aggiunta a quanto già consentito dal P.R.G.
- 10 Zona 1/R3.6: Sull'area attigua a via Chiari ed all'area pubblica 1/c1/o6/es su viale Rimembranza, topograficamente individuata, è ammessa: la demolizione e ricostruzione con diversa forma planimetrica del fabbricato esistente (ex zona R.E.12); l'incremento della S.U.L. esistente di 200 mq da destinare ad usi accessori e terziari; la realizzazione di autorimesse nel rispetto del rapporto di copertura pari al 50% dell'area libera (non occupata dal fabbricato principale). Ai fini di un corretto inserimento ambientale ed urbanistico è consentito un unico accesso carraio dalla antistante piazza (a servizio condominio e nuove autorimesse). La costruzione delle autorimesse, possibile anche a filo piazza, dovrà essere realizzata con muro pieno verso piazza, riprendendo le tipologie delle recinzioni piene locali; la recinzione verso la piazza dovrà mantenere l'allineamento con le autorimesse ed essere realizzata "a giorno".
- 11 Zona 1/R3.5- 1/R4.4: La volumetria derivante dalla demolizione dei fabbricati in zona 1/R3.5, non ancora ricostruita e pari a mc. 2.816,96, oltre ad ulteriori mc1.200, potrà essere trasferita su lotti dell'attigua zona 1/R4.4 della medesima proprietà (Fg.25, mappali 1277, 1303, 1300, 1298 e 1296).
- 12 Zona 1/R4.10 L'edificazione lungo la viabilità in progetto prevista tra via S. Pellico e via Gavotta potrà essere realizzata a filo marciapiede, in deroga alle distanze previste nelle presenti norme, fatto salvo quanto stabilito in merito agli arretramenti tra le costruzioni.
- 13 Zona 1/R4.3 Sulla particella identificata cartograficamente con asterisco e censita a Catasto al Fg.16, particella 681, è ammessa la realizzazione

di una cubatura aggiuntiva a quella prevista dal piano pari a mc. 209,6 derivante dai lotti censiti al Fg.16, mappali 671 e 672 da cui viene trasferita.

13bis Zona 1/R4.9

Sulle particelle identificate cartograficamente con asterisco e censite a Catasto al Fg.31, mappali 4 e 515, è ammessa la realizzazione di una cubatura aggiuntiva a quella prevista dalle tabelle di zona pari a mc. 1.500 con possibilità di edificare sino ad un'altezza massima di mt.9,50 con numero di piani (3-1); per tale capacità edificatoria è prevista la monetizzazione dei rispettivi standard a servizi. Si richiama ancora il rispetto delle norme di carattere ambientale – paesaggistico di cui al successivo comma 27.

14 Zona 1/T2.1 ric: Per gli edifici esistenti mediante intervento diretto sono consentiti gli usi di cui alle categorie a) ed e) limitatamente ad attività espositive e museali. Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti sono:

- ristrutturazione interna con vincolo di mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle facciate per il fabbricato a valle;
- restauro e risanamento conservativo per il fabbricato a monte.

E' inoltre ammesso, mediante S.U.E. la realizzazione di 1500 mc ad uso ricettivo, nel rispetto dei seguenti parametri: altezza massima m 7,50 con due piani fuori terra; rapporto massimo di copertura $\frac{1}{2}$.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dal ciglio stradale mt. 7;
- dotazione minima di mq. 15 per posto letto ad attrezzature a verde e parcheggi nelle misure indicate dall'art. 21.1 lett. c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggi così come previsti dall'art. 21.1 lett. d) delle L.R. 56/77 e s.m.i..

Potranno comunque, a giudizio dell'A.C., essere imposti provvedimenti per ridurre l'impatto paesaggistico-ambientale dell'intervento.

15 Zone 1/R6.1 -
1/R6.3

1/R6.4 - 1/R6.6: La progettazione e l'attuazione delle zone 1/R6.4 e 1/R6.6 dovrà essere finalizzata ad un'alta qualità ambientale anche mediante la salvaguardia e la valorizzazione dei corsi d'acqua esistenti, che dovranno essere integrati nell'organizzazione funzionale delle

aree stesse. Dai corsi d'acqua dovrà essere mantenuto per la nuova costruzione un distacco di mt. 10.

L'attuazione dell'area 1/R6.3 è sottoposta a P.C.C., e nella relativa convenzione dovranno essere definite in accordo con l'Amministrazione Comunale le specifiche opere urbanizzative a carico dell'intervento e le modalità della loro realizzazione, oltre che alle dismissioni / monetizzazioni delle aree a standard derivanti dai volumi residenziali in edificazione. Sull'area sono ammessi mc.10.000 aggiuntivi rispetto a quanto previsto nella tabella di zona. Si richiama ancora il rispetto delle norme di carattere ambientale – paesaggistico di cui al successivo comma 27.

- 16 Zona 2/T1.1 ric: (loc. Chiabotti): Nell'area si confermano gli impianti esistenti per i quali sono ammessi, mediante modalità attuative dirette, interventi di ampliamento e completamento nella misura del 40% del volume esistente, nel rispetto dei parametri previsti nella tabella di zona.
Senza verifica dei parametri è consentita la copertura del campo da tennis esistente.
- 16bis Zona 2/T1.2 ric: (loc. Gobetti): Nell'area è ammessa, con modalità attuativa diretta, la realizzazione di strutture e locali accessori per gioco, svago, benessere e di servizio all'attività ricettiva esistente.
- 17 Zona 2/T2.1 ric: (loc. Masseria): Nell'area è ammesso, mediante modalità attuativa diretta, il completamento dell'esistente con la nuova costruzione di mq 500 di SUL, realizzata su due piani ed adottando una tipologia edilizia simile all'esistente.
La nuova costruzione dovrà essere realizzata con un congruo distacco rispetto al confine con la zona E2 in modo che non risulti visibile dal fondovalle.
- 18 Zona 2/T2.2 ric: (loc. Costangaresca): Nell'area è ammesso, mediante modalità attuativa diretta, il recupero degli immobili esistenti per le destinazioni di zona con intervento di ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento e completamento del 20% del volume esistente.
- 19 Zona 2/T2.3 ric: (Cascina Emilio). Nell'area è ammesso, mediante modalità attuativa diretta, il recupero degli immobili esistenti per le destinazioni di zona con ampliamento e completamento della S.U.L. pari a mq 200.
In sede di intervento è consentita la traslazione dei fabbricati accessori posti sul retro dell'edificio principale, purché la composi-

zione finale risulti equilibrata ed armonica e vengano mantenuti l'impianto ad U preesistente e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti.

Sulla porzione di area antistante la strada di accesso all'immobile, individuata a Catasto al Fg. 10, mappali 102 e 108, è consentita la realizzazione di strutture accessorie per locali tecnici nella misura massima di mq. 70 di S.U.L.

Ove le opere non risultino completamente interrato, la nuova costruzione dovrà avere caratteristiche tipologiche e di finitura adeguate a quelle del fabbricato principale, con copertura a doppia falda ed altezza massima alla gronda pari a m. 2,50. **Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 27.**

- 20 Zona 2/T2.1 sr: Sull'area è ammessa la pratica del gioco del golf con le conseguenti sistemazioni del suolo necessarie. **Per gli interventi di trasformazione del suolo sono richiesti necessari titoli abilitativi previsti dalle normative di settore; in particolare si richiede il conseguimento del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i..**
Non sono ammessi interventi di nuova costruzione fatto salvo quanto appreso normato. Gli interventi di sistemazione dei luoghi dovranno avvenire garantendo assoluto riguardo alle problematiche geologico-tecniche, idrauliche e di regimazione delle acque, senza produrre modificazioni dello stato dei luoghi non compatibili sotto il profilo ambientale e paesistico.
Per esigenza di ricovero, magazzino, locali di servizio per gli addetti e simili è consentita la realizzazione di strutture accessorie nel limite massimo di 500 mq. di S.U.L.
La nuova costruzione dovrà avere caratteristiche tipologiche e di finitura adeguate a quelle del vicino fabbricato di Cascina Emilia, con copertura a doppia falda ed altezza massima alla gronda pari a m. 2,50.
- 21 Zona 1/P1.1: Sul lotto individuato cartografatamente con asterisco è consentita la realizzazione di mq.600 di superficie coperta aggiuntiva a quella esistente vigente ed in deroga al rapporto di copertura previsto in tabella di zona.
- 22 Zona 1/P1.4: In relazione alla particolare attuazione di iniziativa pubblica dell'area e delle conseguenti clausole di cessione dei singoli lotti già stabilite, gli interventi edificatori non sono soggetti al rispetto della monetizzazione di cui al c. 5.2 del precedente art. 3.

- 23 Zona 1/P2.1: In sede di S.U.E. potrà essere prevista, anche sull'area per servizi lungo la provinciale nel tratto antistante l'area 1/P2,.1 e ad almeno 10 mt. dalla Strada Provinciale, una struttura per somministrazione alimenti e bevande di S.U.L. max pari a mq 200 ed un piano fuori terra.
La realizzazione e gestione di detta struttura, da destinarsi a servizio degli insediamenti produttivi, sarà soggetta a convenzionamento. Lungo il perimetro dell'area dovrà essere realizzata opportuna fascia alberata con funzione di mitigazione visiva e di protezione antinquinamento, al fine di assicurare il corretto inserimento degli interventi nel paesaggio circostante, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'A.C.
- 24 Zona 1/P2.3: Nell'area 1/P2.3 a limitazione degli usi consentiti dall'art. 21 precedente, sono ammessi magazzini, depositi, rimesse e simili escludendosi attività di produzione in quanto fonti di disturbo alle vicine aree residenziali.
- 25 Zona 2/P1.3: In essa si confermano le destinazioni esistenti con divieto di conversione o nuovo impianto di usi diversi. Per impianti e strutture esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 39, delle N. di A. del P.A.I. per quanto attinente.
- 26 Zona
2/P1.1-2/P1.2 La nuova costruzione nelle aree in questione dovrà rispettare un arretramento di mt. 20 dalla S.P. n. 12.
Al fine inoltre di minimizzare l'impatto delle nuove costruzioni dovranno essere previste idonee barriere-filtro alberate sia a monte che a valle nella zona 2/P1.2 e dovranno essere adottate tipologie lineari, il più omogenee possibili e rifinite con tinteggiature definite mediante la predisposizione di una cartella-colori da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

27 Zona
2/E

L'intervento di demolizione con successiva ricostruzione in altro sito identificato al Foglio n. 11 Particelle n. 231, 236, dell'immobile censito a Catasto al Foglio n. 11 Mappale n. 230 in Loc. Bricco dei Neri, è subordinato a permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. nel quale verrà regolamentata l'attività edilizia; in particolare si precisa che in tale sede dovranno essere definite le modalità e tempistiche della realizzazione del tratto di strada prevista nel Piano Regolatore e la sua successiva gestione e manuten-

zione. Si prescrive comunque che l'intervento dovrà essere completamente a carico del proponente privato, così come l'acquisizione dei terreni, per i quali l'Amministrazione Comunale potrà valutarne l'annessione a titolo gratuito il patrimonio pubblico; se ne richiede comunque l'utilizzo pubblico. Il nuovo tracciato stradale non determina l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ex-art.9 del D.P.R. 327/2001.

27 Norme di carattere ambientale – Paesaggistico

Per gli interventi di nuova edificazione, dove espressamente richiamato, dovranno inoltre rispettarsi le seguenti prescrizioni a carattere ambientale – paesaggistico:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc, e dotata di opportuna condotta di sfioro (quale sistema di “troppopieno”) idoneamente posizionata per evitarne la saturazione. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
 - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
 - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
 - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
 - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato “proteggi prato” nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
- Contenimento dell'inquinamento acustico
 - dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dalla normativa di settore (L.447/95, L.R. 52/2000, D,G.R. n. 46-14762 del 14/02/2005).
- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

 - dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
 - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
 - si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile. In fase di cantiere si richiede di adottare precauzioni per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e controllare il possibile sviluppo delle stesse sui terreni accumulati;
 - dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità

- inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- le previsioni dovranno interferire il meno possibile con la vegetazione arborea di pregio ambientale (filari etc..) prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile;
 - Isole ecologiche
 - in sede di realizzazione delle opere urbanizzative dovranno essere previsti appositi spazi (da valutarsi conformemente alla tipologia di raccolta in atto e/o prevista) da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva;
 - Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
 - Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
 - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
 - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
 - Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
 - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
 - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
 - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

Per l'area 2/T2.3 ric si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune.

ART. 42 - DEROGHE

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357; si richiama la Circ. P.G.R. 29/URE del 30/12/1991.

ART. 43 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1 Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G. nonché la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche debbono garantire il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 44 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.
- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

TABELLE DI ZONA

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento DIR = Intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A.)
 PCC = Permesso di Costruire Convenzionato
 SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
- rif. prescrizioni norme di attuazione

I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

Note:

- (1) si assumono i parametri del S.U.E. approvato cui si deve fare riferimento
- (2) salvo i casi assoggettati a S.U.E. nei rispettivi articoli
- (3) si riportano i dati del P.E.C. presentato in corso di approvazione.

Nota generale: Gli interventi in aree interessate da eventuali contatti acustici critici potranno essere ammessi solo nel pieno rispetto delle vigenti normative acustiche.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
 - utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
 - modalità di intervento;
 - numero piani fuori terra;
 - altezza (il valore indicato non si applica per strutture tecniche ed impianti indispensabili per l'attività svolta)
 - destinazione specifica prevista: comm. = usi commerciali (v. art. 21)
 - rif. prescrizioni norme di attuazione.
-

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell'area interessata.

- (1) La residenza ove realizzata separatamente dall'impianto produttivo, dovrà rispettare un'altezza massima di m 8,00 e nr. 2 piani abitabili oltre uno accessorio.

Nelle aree terziarie altezza e numero piani indicati in tabella si riferiscono agli interventi di completamento; nel caso invece in cui si realizzino ampliamenti occorrerà riferirsi ad altezze e numero piani esistenti che non potranno essere superati dagli ampliamenti stessi.

Nota generale: Gli interventi in aree interessate da eventuali contatti acustici critici potranno essere ammessi solo nel pieno rispetto delle vigenti normative acustiche.