

Cartografia allegata (TAV.10)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BA10, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BA10**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera B (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 0,85 n. 5 Ha =	S. Giulia	
edificazione	unità di misura	con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq		0,80
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		8,00
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 47 ZONA BA11 - Sanvarezzo -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BA11 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola.

E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.

L'impianto urbanistico originario si basa su di un percorso di impianto edilizio di crinale le cui fasce di pertinenza sono state occupate da costruzioni agricole, organizzate su spazi edilizi. Tra le due pareti stradali, risulta più strutturata quella di destra.

Il vecchio nucleo è costituito da vecchie case rurali aventi l'altezza di due o tre piani. La tipologia edilizia evidenzia le caratteristiche consuete, e quindi la matrice linguistica comune. Alcune case sono state recentemente riadattate.

Gli edifici, costruiti in aderenza tra loro, sono strutturati nella classica e più evoluta conformazione a "C". A Sanvarezzo la caratteristica è maggiormente visibile in quanto gli spazi sono stati chiusi con cancelli, creando dei veri e propri cortili interni. Numerosi sono anche gli edifici al servizio dell'attività agricola come fienili, stalle, depositi macchinari ed attrezzi agricoli. Si segnalano alcune belle costruzioni adibite a fienili.

L'impressione è quella di un centro ancora vitale ed efficiente, anche se affiorano situazioni di abbandono.

Nell'intera zona devono pertanto essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

In tale zona la ristrutturazione urbanistica è da limitare ad operazioni di adeguamento o riqualificazione di spazi e infrastrutture pubbliche.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;

2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. variazione di destinazione d'uso ammesse;
6. interventi sul suolo;
7. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione degli edifici dissestati staticamente costruiti sull'attuale percorso matrice e sui percorsi di impianto edilizio.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Sanvarezzo e attualmente in stato di degrado. Ci si riferisce in modo particolare all'edificio evidenziato con il contorno viola nella cartografia allegata (a meno che non si trovi in condizioni di totale dissesto statico. In questo caso, si potrà attuare l'intervento di cui al precedente p.to8).

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 10% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo, in particolare sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:

- *prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;*
- *preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;*
- *individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;*
- *consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.*

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "Nuova edificazione lungo il percorso matrice" e "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".

Nuova edificazione lungo il percorso matrice

Il percorso matrice è costituito dalla S.P. n.33.

In direzione Gorra, le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti liberi nella fascia di pertinenza sinistra del percorso stesso, formando una parete stradale, all'interno della zona BA11.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella dell'elemento di casa in linea, posta in allineamento con il percorso.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,80 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 1500, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruite più case in linea in aderenza tra loro, o comunque case in linea, aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dalla strada comunale Sanvarezzo.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

I nuovi insediamenti potranno, in alternativa e per quanto possibile, proseguire verso Nord - Ovest e formare pareti stradali sempre lungo le fascia di pertinenza del percorso di impianto edilizio costituito dalla strada comunale Sanvarezzo.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale: tutti i fronti degli edifici dovranno essere rivolti a Sud - Ovest.

Si ricorda che è consentita l'edificazione con piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata nel caso in cui l'intervento riguardi la costruzione di più di tre edifici contemporaneamente.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di

0,80 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 900, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri o sui fronti potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Note

Nella zona BA11 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15.**

Cartografia allegata (TAV.11)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BA11, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BA11**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione minima di p.a.	lettera B (D.M. 02.04.68) residenziale conserv. e risanamento Ha. = 3,00 n. 22 Ha =	Sanvarezzo	
Edificazione	unità di misura	Con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq		0,80
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
Verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		11,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		3
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 48 ZONA BC12 - Nucleo originario di Girini -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC12 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola.

E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti.

Esso si è sviluppato lungo un tipico percorso matrice di crinale, oggi chiamato S.S. n.542. L'abitato di Girini è posto in un bivio da cui si diparte la strada comunale Girini - Collina.

Il bivio caratterizza l'impianto urbano di Girini, le cui case sono per la maggior parte concentrate nella fascia di pertinenza sinistra della strada e più precisamente all'altezza del bivio. Tale conformazione deriva dal fatto che gli edifici sono sorti lungo brevi percorsi di impianto edilizio perpendicolari al percorso matrice e posti alla sua sinistra. I percorsi di impianto edilizio servono anche a raggiungere i campi da coltivare, secondo l'uso consolidato del posto.

Sono presenti edifici identificabili come elementi di schiera che hanno dato luogo ad aggregazioni lineari degli elementi stessi. Le aggregazioni, che costituiscono gli insediamenti originari della frazione, sono state evidenziate in cartografia con il colore rosa pieno.

La tipologia edilizia successiva è costituita infatti da edifici in linea.

Sono presenti anche edifici a servizio dell'attività agricola e tra questi vi sono dei fienili che ancora mantengono le caratteristiche tradizionali delle quali la più evidente è rappresentata dalle arcate nella facciata. Vi sono anche edifici ove sono state introdotti materiali incongrui che ne deturpano la fisionomia.

Nell'intera zona devono pertanto essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

- Rispetto dell'impostazione urbanistica originaria, da attuarsi su tutta la zona.

Si prevede una migliore definizione:

- 1) *della gerarchia dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorsi matrice,
- percorsi di impianto edilizio,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere predisposto uno studio relativo al nuovo insediamento, in rapporto ai percorsi ed alla sua collocazione urbanistica, nonché uno studio del lotto o dei lotti interessati ad ospitare le costruzioni. Tale studio dovrà essere presentato al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso matrice

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 900 - 1200.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case rurali isolate e come elementi di case in linea, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso matrice.

I fronti stradali potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

Lotti lungo i percorsi di impianto edilizio

Nelle fasce di pertinenza dei percorsi o degli spazi di impianto edilizio secondario, nonché nei percorsi di collegamento che sorgono o sorgeranno nella parte interna della zona, le dimensioni potranno essere indicativamente di mq. 800, in grado di ospitare case mono/bifamiliare, tipo elemento di casa in linea.

I fronti stradali che si affacciano sui percorsi di impianto edilizio potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

3) *tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

In generale si dovrà tenere presente che gli edifici d'angolo o di testata, in chiusura di pareti stradali, potranno avere l'altezza superiore di un piano a quella consentita per gli altri edifici e, se del caso, potranno presentare i fronti anche su due percorsi. L'ingresso sarà posto in corrispondenza del percorso principale e posizionato nel rispetto della tipologia edilizia utilizzata. Il tetto sarà a padiglione o sarà del tipo a falde, raccordato con le falde degli edifici adiacenti, formanti le altre pareti stradali.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. variazione di destinazione d'uso ammesse;
6. interventi sul suolo;
7. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiera, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione di edifici dissestati staticamente costruiti sull'attuale percorso matrice e sui percorsi e gli spazi di impianto edilizio.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Girini e attualmente in stato di degrado.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:

- **prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;**
- **preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;**
- **individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;**
- **consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.**

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente: per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso matrice*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

Nuova edificazione lungo il percorso matrice

Il percorso matrice è costituito dalla S.S. n.542.

In direzione Giusvalla, le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti liberi nella fascia di pertinenza sinistra del percorso stesso, formando una parete stradale, all'interno della zona BC12.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella dell'elemento di casa in linea, posta in allineamento con il percorso.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 1400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri o, se previsto, sui fronti potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruite più case in linea in aderenza tra loro, o comunque case in linea, aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio

I percorsi di impianto edilizio sono formati dalle tre strade interne, perpendicolari al percorso matrice.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza dei percorsi stessi, formando le pareti stradali.

In alternativa, e per quanto possibile, potranno essere restaurati e risanati gli edifici originari costituiti dagli elementi di schiera tra loro aggregati e attualmente in degrado.

In caso di grave degrado statico, nonché l'evidente alterazione dell'organismo architettonico, ne è consentita la demolizione di cui al p.to 8 del presente paragrafo e la sua ricostruzione, secondo la tipologia di seguito descritta.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In tutti i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 900, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa a schiera in caso di demolizione e ricostruzione di un analogo individuo architettonico esistente,
- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata o in aggregazione per le nuove costruzioni,

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri o, se previsto, sui fronti potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa a schiera:

Ovviamente il nuovo edificio insisterà sul lotto del vecchio edificio demolito.

I fronti avranno la misura indicativa di 5 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri o, se previsto, sui fronti potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Compositivamente e distributivamente sono ammesse variazioni diacroniche rispetto agli edifici originari demoliti.

Potranno essere costruiti più elementi di case a schiera in aderenza tra loro, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

A corredo degli elaborati progettuali dovranno essere allegate anche le tavole di rilievo dell'edificio che dovrà essere sostituito, e le relative tavole di raffronto, nonché tutti quegli elaborati integrativi di cui al precedente art.37, p.to 16.

Note

Nella zona BC12 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15**.

Cartografia allegata (TAV.12)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC12, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC12**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera B (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 2,07 n. 18 Ha =	Nucleo origina- rio di Girini	
edificazione	unità di misura	con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq		1,00
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		11,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		3
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

* Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.

art. 49 ZONA BC13 - Nucleo recente di Girini -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC13 delimita un'area omogenea di origine recente.

Esso si è sviluppato lungo un tipico percorso matrice di crinale, oggi chiamato S.S. n.542, e lungo un tratto della strada comunale Girini - Collina, anch'essa di crinale.

Sono presenti edifici di origine agricola, ma la maggior parte sono identificabili come case mono/bifamiliari tipo villetta.

L'area non appare ancora totalmente compromessa, ma nell'intera zona devono essere definiti chiari metodi di intervento.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

Numerosi lotti risultano perpendicolari al vecchio tracciato del percorso matrice. Sono tra di loro adiacenti, ma le loro dimensioni sono irregolari. Ogni lotto edificato sottende un unico edificio che fa villa o "linea" a se stante.

Dal punto di vista urbanistico si dovrà procedere con cautela e si prevede:

- ristrutturazione urbanistica da attuarsi su tutta la zona.

Si prevede una migliore definizione:

- 1) *della gerarchica dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorsi matrice,
- percorsi di impianto edilizio principale,
- percorsi di impianto edilizio secondario,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere predisposto uno studio relativo al nuovo insediamento, in rapporto ai percorsi ed alla sua collocazione urbanistica, nonché uno studio del lotto o dei lotti interessati ad ospitare le costruzioni. Tale studio dovrà essere presentato al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso matrice di crinale

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 1000 - 1400.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come elementi di case "in linea" e case mono/bifamiliari tipo villetta, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso matrice

Lotti lungo i percorsi di impianto edilizio secondario

Nelle aree lontane dai percorsi, nonché nei percorsi di collegamento che sorgono o sorgeranno nella parte interna della zona, le dimensioni potranno essere indicativamente di mq. 800 - 1000, in grado di ospitare case mono/bifamiliari preferibilmente tipo elemento di casa in linea, oppure tipo "villetta".

3) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
4. variazione di destinazione d'uso ammesse;
5. interventi sul suolo;
6. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di

recupero ecc..).

7. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 7 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso matrice di crinale*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

Nuova edificazione lungo il percorso matrice di crinale

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dal vecchio tracciato della S.S. n.29 del Colle di Cadibona.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa "in linea" e della casa mono/bifamiliare aventi l'altezza massima di tre piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 1.400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruite più case in linea in aderenza tra loro, o comunque case in linea, aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di quattro moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di tre piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio

Eventuali altre strade di penetrazione all'interno della zona BC13 saranno evidentemente dei percorsi di impianto edilizio secondario e di collegamento.

Gli interventi edilizi saranno possibili dopo che saranno stati individuati i nuovi percorsi, la loro gerarchia nonché i lotti ad essi adiacenti.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 900, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie di seguito descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Note

Nella zona BC13 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15**.

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC13, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC13**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera B (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 7,57 n. 33 Ha =	Nucleo recente di Girini	
edificazione	unità di misura	con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq		1,00
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		11,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		3
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

* Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.

art. 50 ZONA **BC14** - Porri -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC14 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola. E' un insediamento significativo, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio, e pertanto deve essere salvaguardato in entrambi gli aspetti. Esso si è sviluppato principalmente lungo un tipico percorso di crinale, oggi chiamato strada Girini - Collina. L'impianto urbanistico originario si basa su di un percorso matrice le cui fasce di pertinenza sono state occupate da costruzioni agricole.

Tutti gli edifici volgono i fronti alla strada. Questo è dovuto all'orientamento Nord/Sud del percorso.

Sono state edificate delle case anche lungo le fasce di pertinenza di percorsi di impianto edilizio, perpendicolari al percorso matrice. In questo caso gli edifici sono sorti nella fascia di pertinenza che consente l'esposizione a Sud del fronte delle costruzioni.

Nell'intera zona devono pertanto essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

- Rispetto dell'impostazione urbanistica originaria, da attuarsi su tutta la zona.

Si prevede una migliore definizione:

- 1) *della gerarchia dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorsi matrice,
- percorsi di impianto edilizio,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere predisposto uno studio relativo al nuovo insediamento, in rapporto ai percorsi ed alla sua collocazione urbanistica, nonché uno studio del lotto o dei lotti interessati ad ospitare le costruzioni. Tale studio dovrà essere presentato al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, que-

ste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso matrice

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 1000 - 1400.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case rurali isolate e come elementi di case in linea, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso matrice.

I fronti stradali potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

Lotti lungo i percorsi di impianto edilizio

Nelle fasce di pertinenza dei percorsi o degli spazi di impianto edilizio secondario, nonché nei percorsi di collegamento che sorgono o sorgeranno nella parte interna della zona, le dimensioni potranno essere indicativamente di mq. 800 - 1000, in grado di ospitare case mono/bifamiliare, tipo elemento di casa in linea.

I fronti stradali che si affacciano sui percorsi di impianto edilizio potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

3) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

In generale si dovrà tenere presente che gli edifici d'angolo o di testata, in chiusura di pareti stradali, potranno avere l'altezza superiore di un piano a quella consentita per gli altri edifici e, se del caso, potranno presentare i fronti anche

su due percorsi. L'ingresso sarà posto in corrispondenza del percorso principale e posizionato nel rispetto della tipologia edilizia utilizzata. Il tetto sarà a padiglione o sarà del tipo a falde, raccordato con le falde degli edifici adiacenti, formanti le altre pareti stradali.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. variazione di destinazione d'uso ammesse;
6. interventi sul suolo;
7. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione degli edifici dissestati staticamente costruiti sull'attuale percorso matrice e sui percorsi e gli spazi di impianto edilizio.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Porri e attualmente in stato di degrado.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamenti, necessari per adeguamenti di carattere tecnologico ed igienico - sanitario, e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Gli ampliamenti non possono superare l'incremento massimo del 15% del volume esistente e l'eventuale aumento dell'altezza non può superare i cm.50,00. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo. Gli edifici agricoli originari, alcuni non più utilizzati come tali, evidenziati con il contorno verde nello stralcio catastale in scala 1:1.000 allegato, sono quelli che indicativamente meglio si prestano a tale variazione di destinazione d'uso.

Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:

- prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;
- preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;
- individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;
- consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso matrice*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

Nuova edificazione lungo il percorso matrice

Il percorso matrice è costituito dalla strada comunale Girini - Collina.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella dell'elemento di casa in linea o della casa in linea, aventi l'altezza massima di tre piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 1.400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

Gli edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

Per gli elementi di case in linea i fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Per ottenere una casa in linea, potranno essere costruite più elementi di case in linea in aderenza tra loro, aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio

I percorsi di impianto edilizio sono costituiti dalle strade perpendicolari alla strada comunale Girini - Collina.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nelle fasce di pertinenza dei percorsi stessi, formando le pareti stradali.

L'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 900, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la

possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- elementi di casa in linea in aggregazione.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Note

Nella zona BC14 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15.**

Cartografia allegata (TAV.13)

107 versione integrale con inserimento di tutte le modifiche

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC14, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC14**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera B (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 5,51 n. 31 Ha =	Porri	
edificazione	unità di misura	con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq		1,00

aree da asservire per spazi pubblici			
parcheeggio	mq./ab.		2,50
servizi zionali ed interzionali			
aree da asservire per spazi privati *			
verde	mq./ab.		5,00
parcheeggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheeggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.

tipologia edilizia			
altezza massima	m.		11,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		3
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

* Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.

art. 50 bis ZONA BC15 - Bormiola -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona BC15 delimita un'area omogenea di chiara origine agricola. L'insedia-

mento si è sviluppato lungo un percorso matrice di fondovalle, oggi chiamato strada provinciale n.43 e la sua delimitazione in un'area classificata come completamento, si è resa necessaria per consolidarlo nella maniera più organica possibile.

Il paesaggio è tipico dei luoghi.

Le costruzioni moderne esistenti non appaiono in contrasto ma il nucleo edificato attuale e la sua espansione futura dovranno rispettare la tipologia edilizia locale.

L'impianto urbano di Bormiola, è caratterizzato da case che sono per la maggior parte concentrate nella fascia di pertinenza destra della strada. Tale conformazione deriva dal fatto che gli edifici sono sorti nella fascia di pertinenza della strada che non occupa i campi coltivati. Inoltre la posizione prescelta, a ridosso del Bric Mogliavacca, consente un ottimo riparo a Nord.

La nuova normativa è tesa a salvaguardare questo tipo di impostazione e ad evitare possibili interventi in contrasto. L'edificazione nella fascia di pertinenza sinistra è consentita solo in un tratto in cui sono già state costruite due abitazioni all'altezza di Governo.

I nuovi insediamenti dovranno essere soprattutto di completamento del nucleo esistente, all'interno delle fasce di pertinenza della strada provinciale.

Particolare cura dovrà essere riservata all'impostazione dei nuovi lotti ed al rispetto della tipologia edilizia tipica dei luoghi.

Nell'intera zona devono essere definiti i metodi di intervento in modo da evitare futuri errori in grado di compromettere la zona.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

- Rispetto dell'impostazione urbanistica originaria, da attuarsi su tutta la zona.

Si prevede una migliore definizione:

- 1) *della gerarchia dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

- 1) *gerarchia dei percorsi.*

I percorsi dovranno essere gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorsi di impianto edilizio,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere predisposto uno studio relativo al nuovo insediamento, in rapporto ai percorsi ed alla sua collocazione urbanistica, nonché uno studio del lotto o dei lotti interessati ad ospitare le costruzioni. Tale studio dovrà essere presentato al momento della richiesta di concessione edilizia.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. percorso della strada,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

Se l'intervento prevede la costruzione di più di tre edifici contemporaneamente, dovrà essere progettualmente predisposto un piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

2) disposizione e dimensioni dei lotti.

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 2500 - 3000 lungo il percorso matrice denominato S.P. n.43.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case rurali e come elementi di case in linea, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso.

I fronti stradali sulla strada provinciale potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità territoriale più elevato, come specificato zona per zona.

3) tipologia edilizia.

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;

2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. variazione di destinazione d'uso ammesse;
6. interventi sul suolo;
7. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono riferiti agli edifici rurali originari di Bormiola e attualmente in stato di degrado.

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 5 del presente paragrafo sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, con esclusione dei locali isolati avente superficie inferiore a mq.50,00.

Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:

- prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;
- preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;
- individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;
- consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "Nuova edificazione lungo il percorso matrice e lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".

Nuova edificazione lungo il percorso matrice e lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio

Il percorso matrice è costituito dalla strada provinciale n.43.

Le nuove edificazioni dovranno preferibilmente occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso.

I nuovi insediamenti potranno, in alternativa, a monte del percorso stesso, lungo le fasce di pertinenza dei percorsi di impianto edilizio esistenti.

All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi privati di impianto edilizio come aie, giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di

nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

In entrambi i casi l'orientamento delle abitazioni dovrà rispettare quello tradizionale esistente.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,20 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 3.000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza.

Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi le misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

E' consentito un massimo di tre moduli aggregati nel caso si voglia ottenere la simmetria di quel tratto di parete stradale e di due moduli se non si vuole ottenere tale effetto.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:

In alternativa alla tipologia degli elementi di casa in linea, possono essere edificate case mono/bifamiliare isolate con le seguenti caratteristiche.

I fronti avranno la misura indicativa di 10 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni do-

vranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Note

Nella zona BC15 è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, secondo quanto descritto nel precedente art. 36 **punto 15**.

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC15, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC15**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera B (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 8,45 n. 57 Ha =	Bormiola	
edificazione	Unità di misura	con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq.		0,20
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00.
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		8,00
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 50 tris ZONA BC16 - Campervino -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si colloca tra la zona BC4 e la zona industriale D3, compresa tra il percorso di impianto edilizio costituito dalla ex strada vicinale della Chiusa, ora via Cavalieri

di Vittorio Veneto, il tratto di linea ferroviaria compresa tra S:Giuseppe di Cairo ed Alessandria e la strada vicinale Carpezzo. La zona gode di una bella posizione, riparata ed assolata. L'origine degli insediamenti è di tipo agricolo, anche se non di antica data. Gli insediamenti sono sorti sia lungo i percorso principale, costituito dalla ex strada vicinale della Chiusa ora via Cavalieri di Vittorio Veneto, sia all'interno dell'area stessa, previo l'allestimento di brevi percorsi per raggiungere le abitazioni. In tempi recenti si è assistito ad un consolidamento edilizio e la tipologia degli edifici attualmente più diffusa è sostanzialmente quella del tipo a villa mono/bifamiliare, con altezza dai due ai tre piani, di modesta volumetria. Nei pressi degli edifici sono presenti delle costruzioni di dimensioni e materiali di recupero non consoni al decoro. L'area non appare ancora totalmente compromessa, ma nell'intera zona devono essere definiti i metodi di intervento

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

Gli obiettivi che si vogliono raggiungere con questi interventi sono:

- preservare in parte l'esistente,
- migliorare l'esistente,
- consentire un'espansione futura equilibrata e non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

I percorsi ed i lotti rilevabili in zona sono ancora quelli di derivazione agricola. I nuovi eventuali insediamenti edilizi comporteranno senz'altro un miglioramento dei percorsi e, conseguentemente, una nuova impostazione dei lotti e si prevede pertanto il rispetto:

1) della gerarchia dei percorsi,

2) della tipologia edilizia,

una ridefinizione ed un miglioramento:

3) della disposizione e delle dimensioni dei lotti,

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi sono stati gerarchicamente individuati come:

- percorsi di impianto edilizio principale,
- percorsi di impianto edilizio secondario,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Attualmente i percorsi di impianto edilizio principali sono costituiti dalla ex strada vicinale della Chiusa, ora via Cavalieri di Vittorio Veneto, e dalla strada vicinale Carpezzo. Il P.R.G. prevede per entrambe una fascia di rispetto di almeno m.5,00 per parte.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, que-

ste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. il tratto di strada interessato dall'intervento,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

2) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

3) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso di impianto edilizio principale costituito dalla ex strada vicinale Chiusa, ora Cavalieri di Vittorio Veneto, e lungo i percorsi di impianto edilizio secondario

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 1400.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case mono/bifamiliari isolate a pianta libera, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza dei percorsi.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
4. variazione di destinazione d'uso ammesse;
5. interventi sul suolo;
6. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne degli edifici esistenti in contrasto sia per le dimensioni che per i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).

7. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sui percorsi di impianto edilizio esistenti.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 4 del presente paragrafo sono consentite, in tutta la zona, le variazioni di destinazioni d'uso da agricolo e/o produttivo in residenziale, commerciale e ricettivo, con esclusione dei locali isolati avente superficie inferiore a mq.50,00.

Tali immobili dovranno presentare connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:

- prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;
- preesistenza di altezze interne utili maggiori di mt. 2,20;
- individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;
- consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume delle edifici tale da consentire la definizione certa della composizione originaria

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 7 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale" e "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario".

Nuova edificazione lungo i percorsi di impianto edilizio principali

I percorsi di impianto edilizio principali sono costituiti dalla ex strada vicinale della Chiusa, ora via Cavalieri di Vittorio Veneto, e dalla strada vicinale Carpezzo.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera avente l'altezza massima di due piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,50 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 1400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza intorno all'abitazione.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario

Le altre strade di penetrazione all'interno della zona BC16 sono evidentemente dei percorsi di impianto edilizio secondario e di collegamento. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i nuovi percorsi, la loro gerarchia nonché i lotti ad essi adiacenti. All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pub-

blici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi. A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,50 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno all'abitazione.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera avente l'altezza massima di due piani.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera:

Gli edifici di che trattasi potranno avere una planimetria più articolata e, pur essendo edifici isolati, il tetto a padiglione non è vincolante. Il tetto piano non è consentito. I prospetti potranno essere caratterizzati da elementi compositivo - architettonici meno conformi a quelli tradizionali, fermo restando le disposizioni dell'art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C" delle presenti norme tecniche di attuazione.

L'altezza dei nuovi edifici sarà di due piani.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Note

Nella zona BC16 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea BC 16, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA **BC16**

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	Lettera B (D.M. 02.04.68) Residenziale Estensiva Ha. = 7,57 n. 41 Ha =	Campervino	
Edificazione		con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc/mq		0,50
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
Verde	mq./ab.		5,00
parcheggio per insediamenti residenziali	mq./ab.		10,00
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		8,00
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
Distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 51 ZONA C1 - Campervino -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si colloca tra la zona BC4, la zona servizi S6, la zona BC16 e l'area agricola E2.

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata. L'intervento edificatorio sarà assentito con concessione edilizia convenzionata.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa.

L'obiettivo che si vuole raggiungere con questi interventi è quello di consentire un'espansione futura della zona non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

Come definito nella TAV.14 allegata, si dovrà rispettare lo schema viario predisposto dall'Amministrazione impostato nel rispetto:

- 1) *della gerarchica dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi sono stati gerarchicamente individuati come:

- percorsi di impianto edilizio principale,
- percorsi di impianto edilizio secondario,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, a completamento di quelle previste nello schema, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. il tratto di strada interessato dall'intervento,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di **urbanizzazione**.

Commentato [aMM1]: preparare schema convenzione da allegare

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso di impianto edilizio principale costituito dalla ex

strada vicinale della Chiusa, ora via Cavalieri di Vittorio Veneto, e lungo i percorsi di impianto edilizio secondario

Le dimensioni indicative proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie dell'ordine di mq. 1200 - 1400.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case mono/bifamiliari isolate a pianta libera, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza dei percorsi.

3) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
4. variazione di destinazione d'uso ammesse;
5. interventi sul suolo;
6. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne degli edifici esistenti in contrasto sia per le dimensioni che per i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).
7. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sui percorsi.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 7 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario*".

Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale

Il percorso di impianto edilizio principale è costituito dal tracciato della ex strada vicinale della Chiusa, ora via Cavalieri di Vittorio Veneto.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera avente l'altezza massima di due piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,50 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 1400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza intorno all'abitazione.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario

Le altre strade di penetrazione all'interno della zona C1 sono evidentemente dei percorsi di impianto edilizio secondario e di collegamento. In realtà ne esiste già uno di spina. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i nuovi percorsi, la loro gerarchia nonché i lotti ad essi adiacenti. All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi. A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,50 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1400, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno all'abitazione.

La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera avente l'altezza massima di due piani.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera:

Gli edifici di che trattasi potranno avere una planimetria più articolata e, pur essendo edifici isolati, il tetto a padiglione non è vincolante. Il tetto piano non è comunque consentito. I prospetti potranno essere caratterizzati da elementi compositivo - architettonici meno conformi a quelli tradizionali, fermo restando le disposizioni dell'art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C" delle presenti norme tecniche di attuazione.

L'altezza dei nuovi edifici sarà di due piani.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Note

Nella zona C 1 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

123^{Versione integrale con inserimento di tutte le modifiche}

Cartografia allegata con schema percorsi (TAV.14)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea C 1, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA C1

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera C (D.M. 02.04.68) residenziale estensiva Ha. = 4,02 n. 14 Ha =	Campervino	
Edificazione		con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq		0,50
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
Verde	mq./ab.		5,00
parcheggio residenziale pertinenziale (art. 2 comma 2 L.N. n.122/89) pari a 1 mq. ogni 10 mc. Di costruzione	mq./mc.		0,10
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		8,00
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 52 ZONA C2 - Colletto -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I due percorsi principali sono costituiti dalla S.S. n.29 e dalla strada comunale della Frassoneta. Il primo, come sappiamo, costituisce il percorso matrice, mentre il secondo è un percorso di collegamento e, nello stesso tempo, di impianto edilizio. I primi insediamenti sono sorti sul percorso matrice e sono costituiti da edifici del tipo a villa mono/bifamiliare, con altezza dai due ai tre piani, di modesta volumetria. Alcuni sono di origine agricola. Gli edifici più recenti sono sorti lungo il percorso di impianto edilizio. Non esiste alcuna gerarchizzazione dei lotti, e quindi degli edifici, sui percorsi. Questa errata impostazione di base comporta una grande confusione linguistica, con una conseguente difficoltà di lettura urbanistico - edilizia dell'abitato. In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata. L'intervento edificatorio sarà assentito con concessione edilizia convenzionata.

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa. L'obiettivo che si vuole raggiungere con questi interventi è quello di consentire un'espansione futura della zona non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

Come definito nella TAV.15 allegata, si dovrà rispettare lo schema viario predisposto dall'Amministrazione impostato nel rispetto:

- 1) *della gerarchia dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi sono stati gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorso matrice,
- percorsi di impianto edilizio,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, a completamento di quelle previste nello schema, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. il tratto di strada interessato dall'intervento,
2. proprietà della strada,

3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso matrice

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 2500 - 3500 lungo la S.S. n.29 del Colle di Cadibona. Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come case "in linea" e "case a blocco", che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso matrice. I fronti stradali sulla S.S. n.29 potranno essere completati saturando i lotti rimasti liberi. I lotti potranno avere anche una superficie inferiore a quella proposta, a cui corrisponderà un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, come specificato zona per zona.

Lotti lungo il percorso di impianto edilizio principale costituito dalla strada comunale della Frassoneta

Nelle fasce di pertinenza dei percorsi o degli spazi di impianto edilizio, che sorgono o sorgeranno nella parte interna della zona, le dimensioni potranno essere indicativamente di mq. 1100 - 1500, in grado di ospitare elementi di casa in linea mono/bifamiliare isolati o case mono/bifamiliare tipo "villetta", oppure case mono/bifamiliari isolate a pianta libera.

3) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

In generale si dovrà tenere presente che gli edifici d'angolo o di testata, in chiusura di pareti stradali, potranno avere l'altezza superiore di un piano a quella consentita per gli altri edifici e, se del caso, potranno presentare i fronti anche su due percorsi. L'ingresso sarà posto in corrispondenza del percorso principale e posizionato nel rispetto della tipologia edilizia utilizzata. Il tetto sarà a padiglione o sarà del tipo a falde, raccordato con le falde degli edifici adiacenti, formanti le altre pareti stradali.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
4. variazione di destinazione d'uso ammesse;
5. interventi sul suolo;
6. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).
7. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice e sui percorsi di impianto edilizio.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 7 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "Nuova edificazione lungo il percorso matrice" e "Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio".

Nuova edificazione lungo il percorso matrice

Il percorso matrice è costituito dalla S.S. n.29 del Colle di Cadibona.

Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti ancora rimasti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale.

Le tipologie consentite per l'edificazione sono quelle della casa "a blocco" e della casa "in linea" aventi l'altezza massima di tre piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 3.500, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

Caratteri dimensionali delle case in linea:

Per le case in linea i fronti avranno la misura indicativa di 22 metri.

La manica sarà indicativamente di 12 metri e l'altezza sarà di tre piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza. Potranno essere formate delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio

Le altre strade di penetrazione all'interno della zona C2 sono evidentemente dei percorsi di impianto edilizio e di impianto edilizio di collegamento. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i nuovi percorsi, la loro gerarchia nonché i lotti ad essi adiacenti. All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 1,00 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 1100, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie precedentemente descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolato,
- case mono/bifamiliari isolate tipo "villetta",
- case mono/bifamiliari isolate a pianta libera.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza. Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misura multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento. E' consentita l'aggregazione di più elementi.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata tipo villetta:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani. Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili. La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale. Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera:

Gli edifici di che trattasi potranno avere una planimetria più articolata e, pur essendo edifici isolati, il tetto a padiglione non è vincolante. Il tetto piano non è comunque consentito. I prospetti potranno essere caratterizzati da elementi compositivo - architettonici meno conformi a quelli tradizionali, fermo restando le disposizioni dell'art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C" delle presenti norme tecniche di attuazione.

L'altezza dei nuovi edifici sarà di due piani.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Note

Nella zona C 2 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

Cartografia allegata con schema percorsi (TAV.15)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea C 2, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA C2

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera C (D.M. 02.04.68) residenziale completamento Ha. = 2,50 n. 57 Ha =	Colletto	
Edificazione		con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq.		1,00
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zionali ed interzionali			
aree da asservire per spazi privati *			
Verde	mq./ab.		5,00
parcheggio residenziale pertinenziale (art. 2 comma 2 L.N. n.122/89) pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione	mq./mc.		0,10
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		11,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		3
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 53 ZONA C3 - Galaro -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'area considerata si pone come prosecuzione della zona denominata BS2 – distributore -. L'intera zona è attraversata esclusivamente da una strada interpodereale che serve a raggiungere, attraverso i campi, la frazione di Eirola e qui termina. In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata. L'intervento edificatorio sarà assentito con concessione edilizia convenzionata. Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona stessa. L'obiettivo che si vuole raggiungere con questi interventi è quello di consentire un'espansione futura della zona non compromissoria.

Interventi urbanistici ammessi

Come definito nella TAV.16 allegata, si dovrà rispettare lo schema viario predisposto dall'Amministrazione impostato nel rispetto:

- 1) *della gerarchia dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi sono stati gerarchicamente individuati come:

- collegamento di poli,
- percorsi di impianto edilizio principale,
- percorsi di impianto edilizio secondario,
- spazi di impianto edilizio,
- percorsi di collegamento.

Nel caso in cui vengano costruite nuove strade o spazi di impianto edilizio, a completamento di quelle previste nello schema, queste saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

In tale atto dovrà essere specificato:

1. il tratto di strada interessato dall'intervento,
2. proprietà della strada,
3. definizione delle opere di urbanizzazione che verranno eseguite dal proprietario, contestualmente all'intervento edilizio, e loro eventuale scorporo dagli oneri dovuti,
4. quantificazione, dimensionamento e localizzazione delle opere di urbanizzazione.

2) disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti dovranno essere contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

Lotti lungo il percorso di impianto edilizio principale

Le dimensioni proposte sono congruenti con quelle già esistenti, con superficie media di mq. 1500 - 2000.

Queste dimensioni si adattano alle future costruzioni, identificabili come elementi di case "in linea" e case mono/bifamiliari tipo villetta, che sorgeranno sui lotti ricavati nelle fasce di pertinenza del percorso di impianto edilizio principale.

Lotti lungo i percorsi di impianto edilizio secondario

Nelle aree lontane dai percorsi, nonché nei percorsi di collegamento che sorgono o sorgeranno nella parte interna della zona, le dimensioni potranno essere indicativamente di mq. 1500 - 2000, in grado di ospitare elementi di casa in linea mono/bifamiliare isolati o case mono/bifamiliare, tipo "villetta", oppure case mono/bifamiliari isolate a pianta libera.

3) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
4. variazione di destinazione d'uso ammesse;
5. interventi sul suolo;
6. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).
7. demolizione totale e ricostruzione degli edifici costruiti sull'attuale percorso matrice.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica del tessuto edilizio. Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 7 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e preci-

samente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda ai seguenti paragrafi "*Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale*" e "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario*".

Nuova edificazione lungo il percorso di impianto edilizio principale

Il percorso di impianto edilizio principale è attualmente costituito dal tracciato della strada interpodereale che dovrà però essere rivisto. Le nuove edificazioni dovranno occupare i lotti liberi nella fascia di pertinenza del percorso stesso, formando una parete stradale. La tipologia consentita per l'edificazione è quella della casa "in linea" e della casa mono/bifamiliare aventi l'altezza massima di due piani.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,50 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di mq. 2000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare anche un'area di pertinenza nel retro.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri. La manica sarà indicativamente di 10 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza. Potranno essere costruite più case in linea in aderenza tra loro, o comunque case in linea, aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento. E' consentita l'aggregazione di più moduli.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani. Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili. La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale. Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio secondario

Le altre strade di penetrazione all'interno della zona C3 sono evidentemente dei percorsi di impianto edilizio secondario e di collegamento. Gli interventi edilizi saranno possibili dopo che saranno stati individuati i nuovi percorsi, la loro gerarchia nonché i lotti ad essi adiacenti. All'interno della zona potranno essere previsti anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccole piazze, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi. A delimitazione di questi percorsi e di questi spazi è consentita l'edificazione di nuove costruzioni, con concessione singola, sui lotti liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,50 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 2000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate, con la possibilità di ricavare un'area di pertinenza intorno.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, esse ricalcheranno le tipologie di seguito descritte e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolato,
- case mono/bifamiliari isolate tipo "villetta",
- case mono/bifamiliari isolate a pianta libera.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Sui retri potrà essere ricavata un'area di pertinenza. Potranno essere costruiti più elementi di case in linea in aderenza tra loro, o case in linea aventi la misure multiple dell'elemento di casa in linea, in modo da formare delle pareti stradali che meglio definiscano gli spazi abitati, i percorsi, ed il carattere urbano dell'intervento. E' consentita l'aggregazione di più moduli.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata tipo villetta:

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani. Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili. La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale. Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata a pianta libera:

Gli edifici di che trattasi potranno avere una planimetria più articolata e, pur essendo edifici isolati, il tetto a padiglione non è vincolante. Il tetto piano non è comunque consentito. I prospetti potranno essere caratterizzati da elementi compositivo - architettonici meno conformi a quelli tradizionali, fermo restando le disposizioni dell'art. 36 "Norme generali per tutte le zone B e C" delle presenti norme tecniche di attuazione. L'altezza dei nuovi edifici sarà di due piani. I fronti dovranno formare un allineamento lungo il percorso stradale. Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Note

Nella zona C 3 non è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'attività agricola, ad esclusione di quelli individuati nel precedente art. 36, p.to 15.

Cartografia allegata con schema percorsi (TAV.16)

Per l'acquisizione di ulteriori dati relativi alla zona omogenea C 3, si rimanda alla consultazione dell'apposita tabella, di seguito riportata.

TABELLA DELLA ZONA C3

zona omogenea destinazione tipo superficie abitanti insediabili estensione min. di p.a.	lettera C (D.M. 02.04.68) residenziale estensiva Ha. = 6,20 n. 32 Ha =	Galaro	
Edificazione			
		con P.A.	senza P.A.
indice di zona	mc./mq.		0,50

aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio	mq./ab.		2,50
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati *			
verde	mq./ab.		5,00
parcheggio residenziale pertinenziale (art. 2 comma 2 L.N. n.122/89) pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione	mq./mc.		0,10
parcheggio per altri insediamenti	mq./ab.		15,00

tipologia edilizia			
altezza massima	m.		8,00
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati	m.		H.
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00.
distanza dai confini di proprietà e di zona	m.		H/2
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		5,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

* Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.

art. 54 EDIFICI ISOLATI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO O

TIPOLOGICO

Per tutti gli edifici isolati che presentano particolari caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, il Sindaco può prescrivere l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

VIII. ZONE D - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA -**art. 55 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono le seguenti:

- a) attività produttive industriali;
- b) attività produttive artigianali e attività legate al settore della piccola industria;
- c) attività di deposito artigianali ed industriali, attività di containerizzazione e decontainerizzazione, imballaggi in genere; **l'attività di containerizzazione e decontainerizzazione è ammissibile solo se e in quanto non determini stoccaggio delle merci.**
- d) attività artigianali ed industriali di trasformazione e conservazione prodotti alimentari, agricoli, zootecnici;
- e) attività artigianali e industriali di produzione e di trasformazione di energia;
- f) attività relative al trattamento ed alla depurazione delle acque reflue;
- g) medie strutture di vendita non alimentari con il limite di superficie di vendita massima attivabile di mq.1000, esposizioni e attività di trasporto complementari;
- h) attività di servizio per i trasporti;
- i) servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie;
- l) attività amministrative e direzionali.

Nelle zone a prevalente destinazione produttiva, è ammessa la costruzione di un alloggio per ogni azienda insediata, avente superficie lorda massima di mq.180,00 per il proprietario, direttore o custode.

Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia di emissioni in atmosfera, smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e dovranno comunque avere particolare riguardo alla tutela dell'ambiente.

Le distanze dalle strade sono indicate in cartografia.

Per una corretta lettura delle tabelle allegate alle presenti N.T.A., è bene precisare che si definiscono rispettivamente:

- **area lorda (a.l.) = area della proprietà comprese le aree destinate a viabilità dal P.R.G. ma ancora di proprietà privata;**
- **area netta (a.n.) = area della proprietà escluse le aree destinate a viabilità dal P.R.G.;**
- **area lotto (a.) = area netta escluse le aree da asservire a spazi pubblici (verde, parcheggio, spazi per attività collettive).**

Nel caso di medie strutture di vendita non alimentari con il limite di superficie di vendita massima attivabile di mq.1000, esposizioni e attività di trasporto complementari, dovranno essere rispettate le dotazioni di parcheggi, aree di carico e scarico e spazi pubblici secondo quanto disposto nel capitolo "Vbis – NORMATIVA URBANISTICO – COMMERCIALE" in ottemperanza degli indirizzi

e criteri di programmazione commerciale e urbanistica stabiliti dall'A.C. con la delibera del Consiglio Comunale di Deigo n.32 del 20.07.1999, nel rispetto degli "INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA" redatto dai dipartimenti ECONOMIA E LAVORO e PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA della Regione Liguria in attuazione del D. Lgs. n.114 del 31.03.1998 "RIFORMA DELLA DISCIPLINA RELATIVA AL SETTORE DEL COMMERCIO A NORMA DELL'ART.4, COMMA 4, DELLA LEGGE N.59 DEL 15.03.1997" e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n.22 del 02.06.1999.

Per comodità si rammenta cosa si intende per superficie di vendita, così come definito nell'art. 28.b delle presenti norme:

"superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV): area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, al netto di muri perimetrali, pilastri e tramezzi interni.

E' altresì compreso nella superficie di vendita lo spazio occupato da esposizione di merci.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, gallerie e passaggi di comunicazione (compresi scale, rampe, montacarichi e ascensori). Ai soli fini della L.R. 7 aprile 1995 n. 25 la somma della superficie di vendita (comprensiva di pilastri e/o strutture murarie interne, di tramezzi, divisori e simili) e delle altre superfici (magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi), si assimila alla superficie di riferimento commerciale, ad eccezione del caso in cui le altre superfici siano funzionalmente autonome e distinte dalla superficie di vendita così come sopra definita.

La **superficie di vendita (SV)** è espressa in mq. e con valori interi approssimati all'unità inferiore per valori decimali inferiori o uguali a 0,50 e all'unità superiore per valori decimali superiori a 0,50. "

Pertanto nelle tabelle di zona verranno riportate le dotazioni di parcheggi per la clientela e la dotazione di area di sosta e di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci ad uso delle medie strutture di vendita non alimentari così come consentito dal presente articolo al p.to g).

art. 55bis NORME GENERALI PER LE ZONE D.

In tali zone, delimitate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. di Deigo, tutti gli interventi edili, sia di intervento sulle costruzioni esistenti che di nuova edificazione, dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate. In particolare, all'interno dei lotti, le nuove edificazioni potranno disporsi nei seguenti modi:

1. allinearsi lungo i percorsi stradali in modo da definirne le pareti stradali,
2. nella conformazione planimetrica a "L" o a "C" in modo da delimitare degli spazi di impianto edilizio interno al servizio dell'attività.

Lungo la stessa parete stradale saranno privilegiate soluzioni tipologicamente simili.

1. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio principale

Le strade di impianto edilizio principale (assi di spina e di collegamento in genere alla viabilità principale come, ad esempio, la S.S. n°29), se ancora non esistenti, dovranno avere la larghezza minima della carreggiata di m. 10,00. Tale misura non comprende ovviamente i marciapiedi e le canalette laterali di scolo dell'acqua piovana.

2. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio secondario

Le strade di impianto edilizio secondario (colleganti i lotti industriali alle strade di impianto edilizio principale), se ancora non esistenti, dovranno avere la larghezza minima della carreggiata di m. 8,00. Tale misura non comprende ovviamente gli eventuali marciapiedi e le canalette laterali di scolo dell'acqua piovana.

3. tipologia edilizia consentita per gli edifici industriali:

Le costruzioni a destinazione industriale, che sorgeranno nelle zone appositamente destinate, dovranno presentare le seguenti caratteristiche: in generale saranno capannoni isolati, con caratteristiche tipologiche simili. In particolare la planimetria non dovrà essere molto articolata, la copertura sarà preferibilmente a capanna e si dovranno rispettare i caratteri dimensionali riportati nel punto successivo.

4. Caratteri dimensionali degli edifici industriali:

Trattandosi di edifici specializzati nell'attività produttiva ci sarà ovviamente l'esigenza di utilizzare specifici moduli e parametri per cui non possono essere prescritti, in questa sede, precisi caratteri dimensionali al di fuori del rapporto di copertura che dovrà essere rispettato nei lotti edificabili.

In ogni caso:

1. non potranno essere costruiti edifici alti più di 13,50 metri, con l'esclusione di eventuali costruzioni tecnologiche (silos, serbatoi acqua, antenne ecc.);
2. i nuovi capannoni dovranno comunque presentare le caratteristiche strutturali, di tamponamento, compositivo - architettoniche e le recinzioni di seguito descritte e potranno utilizzare i materiali ed i colori previsti nel presente articolo.

5. Elementi strutturali consentiti

strutture verticali

1. muratura portante in laterizi intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
2. struttura portante, anche di tipo prefabbricato, formata da pilastri e travi in c.a, eventualmente lasciata a vista e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
3. struttura portante formata da pilastri e travi in c.a. o in metallo e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata nei colori consentiti.

strutture orizzontali

1. struttura portante lignea,
2. struttura portante voltata,
3. struttura portante mista in latero - cemento, cemento armato o metallica.

strutture di tamponamento

1. in laterizi forati intonacati e dipinti nei colori consentiti,
2. in pannelli di cemento dipinti nei colori consentiti,
3. in pannelli vetrati non polarizzati.

6. Caratteri compositivo - architettonici consentiti

E' consentito l'uso di:

1. piani gerarchizzati e finestre gerarchizzate,
2. tetto a falde con inclinazione unica max. del 45%,
3. tetto a falde con inclinazione unica max. del 45% anche non in vista,
4. cornicioni.

7. Materiali a vista consentiti:

- copertura dei tetti in coppi o in tegole color rosso,
- pareti esterne intonacate e dipinte con i colori consentiti,
- pareti esterne in pannelli dipinte con i colori consentiti,
- serramenti in legno verniciato nei colori consentiti
 - in PVC colorato nei colori consentiti
 - in metallo verniciato nei colori consentiti,
- gelosie in legno verniciato nei colori consentiti
 - in PVC colorato nei colori consentiti
 - in metallo verniciato nei colori consentiti,
- grondaie in lamiera di ferro o rame.

8. Muri divisorii e recinzioni

Recinzioni

Saranno costituite da muretti divisorii in pietra, in mattoni o in conglomerato cementizio armato intonacati e colorati con le tinte consentite per le facciate degli edifici, aventi le seguenti misure indicative: la larghezza di m. 0,30 ÷ 0,40 ed una altezza di m. 0,50 ÷ 0,90.

Questi muretti sosterranno le recinzioni metalliche a semplice disegno tinteggiate in bianco o in verde per una altezza complessiva indicativa di m. 2,00 ÷ 2,50. Le recinzioni potranno essere schermate con siepi appositamente piantate all'interno della proprietà.

9. Colori consentiti:

Tetti

- in coppi o tegole color rosso.

Facciate

- bianco,
- grigio,
- giallo,
- rosa,
- nocciola,
- verdino,
- rosso porpora.

Infissi esterni

- finestre in colore grigio, bianco, marrone,
- scuri "alla genovese", avvolgibili, porte e saracinesche in colore verde o marrone.

art. 56 ZONA D1 - Industriale esistente di completamento -

Comprende un'area industriale esistente e di completamento che si può attuare con intervento diretto, essendo area già urbanizzata.

Il rapporto di copertura è pari al 50% dell'area lorda per consentire eventuali ampliamenti dell'attività produttiva senza interessare nuovi terreni nelle vicinanze.

Interventi edilizi ammessi

E' vietato l'impiego di materiali non consoni (materiali di risulta e similari).

In tale zona sono consentite le destinazioni di cui alle lettere a), c), d), e), f), g), h), i) di cui al precedente art.55.

TABELLA DELLA ZONA D1

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione min. di p.a.	lettera D (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = 15,00 Ha. =	Industriale esi- stente di com- pletamento	
edificazione	unità di mi- sura	con P.A.	senza P.A.
rapporto di copertura			45% a.l.
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio			5% a.n.
verde			5% a.n.
spazi per attività collettive			5% a.n.
aree da asservire per spazi privati *			
verde per insediamenti produttivi			15% a
verde per insediamenti commerciali			5% a.
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	mq.		PA=0,03 x SV SP=0,75 x SV
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		13,50
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	m.		15,00
distanza dai confini di proprietà			H/2
distanza minima dai confini di proprietà	m.		8,00
distanza minima da confini di zona	m.		15,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 57 ZONA D2 - Industriale/artigianale di completamento -

Comprende un'area industriale artigianale esistente e di completamento. Alcune attività periodicamente praticano la vendita diretta al pubblico. Si può operare con intervento diretto essendo area già urbanizzata.

Il rapporto di copertura è pari al 60% dell'area lorda per consentire eventuali ampliamenti dell'attività produttiva senza interessare nuovi terreni nelle vicinanze.

Interventi edilizi ammessi

E' vietato l'impiego di materiali non consoni (materiali di risulta e similari).

In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere b), c), e), f), g), i) del precedente art.56.

TABELLA DELLA ZONA D2

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione minima di p.a.	lettera D (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = 5,37 Ha. =	Industriale arti- gianale di com- pletamento	
Edificazione	unità di mi- sura	in pre- senza di p.a.	in assen- za di p.a.
rapporto di copertura			60% a.l.
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio			5% a.n.
Verde			5% a.n.
spazi per attività collettive			5% a.n.
aree da asservire per spazi privati *			
verde per insediamenti produttivi			15% a
verde per insediamenti commerciali			5% a.
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	mq.		PA=0,03 x SV SP=0,75 x SV
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		13,50
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00
distanza minima da fabbricati di prop. Diverse	m.		15,00
distanza dai confini di proprietà			H/2
distanza minima dai confini di proprietà	m.		8,00
distanza minima da confini di zona	m.		15,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipli-**

147 versione integrale con inserimento di tutte le modifiche

ne di settore.

art. 58 ZONA D3 - Artigianale di nuovo impianto -

ARTICOLO SOPPRESSO

art. 59 ZONA D3 - Artigianale esistente -

Comprende un'area iproduttiva con destinazione d'uso specifica per la commercializzazione e la lavorazione di pietre e marmi provenienti da altre cave.

In tale zona sono consentiti solo interventi di riqualificazione dell'esistente con incrementi non superiori al 20% con contestuale riordino degli spazi destinati a deposito dei materiali di lavorazione.

TABELLA DELLA ZONA D3

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione min. di p.a.	lettera D (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = 1.35 Ha. =	Artigianale esi- stente	
Edificazione			
	unità di mi- sura	con P.A.	senza P.A.
rapporto di copertura			50% a.l.
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio			5% a.n.
Verde			5% a.n.
spazi per attività collettive			5% a.n.
aree da asservire per spazi privati *			
verde per insediamenti produttivi			15% a
verde per insediamenti commerciali			5% a.
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	mq.		PA=0,03 x SV SP=0,75 x SV
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		13,50
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	m.		15,00
distanza dai confini di proprietà			H/2
distanza minima dai confini di proprietà	m.		8,00
distanza minima da confini di zona	m.		15,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 60 ZONA D4 - Artigianale di nuovo impianto

Comprende un'area industriale artigianale di nuovo impianto.

E' stata prevista per tre validi motivi:

- 1) l'area garantisce l'insediamento di nuove attività produttive, di piccole dimensioni, nel caso ce ne fosse la richiesta, poichè le aree D1 e D2 sono vicine alla saturazione;
- 2) l'area garantisce l'insediamento di attività già esistenti, di piccole dimensioni, nel caso dovessero crearsi le condizioni per dover spostare attività produttive presenti in altri luoghi del Comune di Deago;
- 3) l'area è localizzata vicino ad un'importante via di comunicazione come la S.S. n.29 e l'eventuale traffico, che dovesse svilupparsi a supporto delle attività produttive sia in direzione verso Savona che in direzione verso Acqui, non interesserebbe il centro abitato.

Interventi urbanistici ammessi

Si rammenta che, specificatamente per quanto riguarda eventuali insediamenti di medie strutture di vendita non alimentari, dovrà essere rispettato quanto disposto nel precedente art.28.h che prevede la verifica dell'accessibilità per dotazioni di posti auto PA < 150.

Il rapporto di copertura della zona è previsto nella misura del 50%.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere b), c), d), e), g), h), i), l), del precedente art.55.

Interventi edilizi ammessi

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata.

I nuovi insediamenti dovranno essere compatibili con la destinazione di zona e il progetto dell'intervento dovrà contenere precise indicazioni relative agli individui architettonici:

- tipologia edilizia prevista, (dimensioni, accessi, distribuzione interna),
- tecniche costruttive utilizzate,
- destinazioni d'uso previste,
- materiali,
- colori e caratteri decorativi.

Specificatamente per quanto riguarda eventuali insediamenti di medie strutture di vendita non alimentari, dovrà essere rispettato quanto disposto dai precedenti art. 28.j, art. 28.k, 28.l.

Nel caso in cui venisse accolta la variante richiesta al P.T.C.P., le costruzioni a destinazione industriale che sorgeranno nella zona dovranno presentare catrat-

teristiche identificabili con gli Insediamenti Distribuiti (I.D.).

Si riporta ora la tabella relativa alla zona industriale di nuovo impianto denominata D4.

TABELLA DELLA ZONA D4* (Industriale) nei termini indicati dal P.R.G. adottato

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione minima di p.a.	lettera D (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = Ha. =	di nuovo impianto	
Edificazione	unità di misura	in presenza di p.a.	in assenza di p.a.
rapporto di copertura			50% a.l.
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio			5% a.n.
Verde			5% a.n.
spazi per attività collettive			5% a.n.
aree da asservire per spazi privati			
verde per insediamenti produttivi			15% a.
verde per insediamenti commerciali			5% a.
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	mq.		PA=0,03 x SV SP=0,75 x SV
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		20,00
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	m.		15,00
distanza dai confini di proprietà			H/2
distanza minima dai confini di proprietà	m.		6,00
distanza minima da confini di zona	m.		15,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

TABELLA DELLA ZONA D4

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione minima di p.a.	lettera D (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = 7,55 Ha. =	Artigianale di nuovo impianto	
Edificazione	unità di misura	in presenza di p.a.	in assenza di p.a.
rapporto di copertura			50% a.l.
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio			5% a.n.
Verde			5% a.n.
spazi per attività collettive			5% a.n.
aree da asservire per spazi privati*			
verde per insediamenti produttivi			15% a.
verde per insediamenti commerciali			5% a.
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	mq.		PA=0,03 x SV SP=0,75 x SV
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		13,50
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	m.		15,00
distanza dai confini di proprietà			H/2
distanza minima dai confini di proprietà	m.		8,00
distanza minima da confini di zona	m.		15,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 61 ZONA D5 - Industriale di nuovo impianto -

La nuova zonizzazione destina ad utilizzo industriale una parte dell'area di Fornaca, vicino alla zona Ts - Tecnologica Speciale - .

La scelta di tale zona, che è stata denominata D5, è stata operata per i seguenti validi motivi:

- 1) l'impianto di depurazione consortile, nella zona Ts - Tecnologica Speciale - è stato ultimato di recente. Il buon senso (non solo urbanistico) vuole che tale impianto venga collegato, in futuro, con la S.S. n.29 tramite un ponte in modo da impedire il transito dei mezzi pesanti diretti da o verso l'impianto (ponte già previsto nel P.R.G). Costruire un ponte al servizio dell'impianto di depurazione è logico ma potrebbe essere antieconomico nel rapporto costi - benefici. Sarebbe più logico quindi utilizzarlo anche per altri scopi, come quelli industriali;
- 2) la particolare localizzazione dell'area rende gli attuali ed i futuri insediamenti praticamente invisibili sia a chi percorre la statale e sia agli abitanti di Piano. Tale risultato è ottenuto grazie alla particolare conformazione altimetrica della zona ed alla presenza di una ricca vegetazione che si pone a schermo della vista;
- 3) l'area è localizzata vicino ad un'importante via di comunicazione come la S.S. n.29. L'insediamento sarà dotato di una viabilità propria e quindi l'eventuale traffico, che dovesse svilupparsi a supporto delle attività produttive sia in direzione verso Savona che in direzione verso Acqui, non interesserebbe il centro abitato;
- 4) l'area assolve l'importante compito di garantire l'insediamento di nuove attività produttive, nel caso ce ne fosse la richiesta, poichè le aree D1 e D2 sono vicine alla saturazione;
- 5) l'area garantisce inoltre l'insediamento di attività già esistenti nel caso dovessero crearsi le condizioni per dover spostare attività produttive presenti in altri luoghi del Comune di Deigo.
- 6) la delimitazione non contrasta con le indicazioni relative alle aree di valore paesistico - ambientale fluviale riportate nella TAV. C2: "INCOMPATIBILITA' E RISORSE TERRITORIALI" allegata al P.T.C. dell'A.C.L. né con la delimitazione delle aree storicamente inondate così come richiesto dal competente Servizio Assetto Idrogeologico e Piani di Bacino della Regione Liguria.

Interventi urbanistici ammessi

Si rammenta che, specificatamente per quanto riguarda eventuali insediamenti di medie strutture di vendita non alimentari, dovrà essere rispettato quanto disposto nel precedente art.28.h che prevede la verifica dell'accessibilità per dotazioni di posti auto PA < 150.

Il rapporto di copertura della zona è previsto nella misura del 50%.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), del precedente art.55.

Interventi edilizi ammessi

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata.

I nuovi insediamenti dovranno essere compatibili con la destinazione di zona e il progetto dell'intervento dovrà contenere precise indicazioni relative agli individui architettonici:

- tipologia edilizia prevista, (dimensioni, accessi, distribuzione interna),
- tecniche costruttive utilizzate,
- destinazioni d'uso previste,
- materiali,
- colori e caratteri decorativi.

Per migliorare l'inserimento ambientale degli eventuali edifici che sorgeranno è vietato l'impiego di materiali non consoni (materiali di risulta e similari) e dovranno essere rispettate le indicazioni di cui al precedente art.55bis e dovranno altresì prevedersi, se del caso, schermature alberate degli edifici stessi.

Specificatamente per quanto riguarda eventuali insediamenti di medie strutture di vendita non alimentari, dovrà essere rispettato quanto disposto dai precedenti art. 28.j, art. 28.k, 28.l.

Si riporta ora la tabella relativa alla zona industriale di nuovo impianto denominata D5.

TABELLA DELLA ZONA D5

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione minima di p.a.	lettera D (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = 16,75 Ha. =	Industriale di nuovo impianto		
edificazione	unità di misura	in presenza di p.a.	in assenza di p.a.	
rapporto di copertura			50% a.l.	
aree da asservire per spazi pubblici				
Parcheggio			5% a.n.	
Verde			5% a.n.	
spazi per attività collettive			5% a.n.	
aree da asservire per spazi privati *				
verde per insediamenti produttivi			15% a	
verde per insediamenti commerciali			5% a.	
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.	
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	mq.		PA=0,03 x SV SP=0,75 x SV	
tipologia edilizia				
altezza massima	m.		13,50	
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00	
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	m.		15,00	
distanza dai confini di proprietà			H/2	
distanza minima dai confini di proprietà	m.		8,00	
distanza minima da confini di zona	m.		15,00	

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

art. 61bis ZONA D6 - Commerciale esistente di completamento -

La zonizzazione delimita per la prima volta quest'area a destinazione produttiva.

L'area compresa è immediatamente identificata come tipica dei luoghi, sia nella sua conformazione paesistica.

E' stata prevista per quattro validi motivi:

1. la presenza di una attività produttiva di tipo commerciale dichiara la vocazione dell'area;
2. l'area garantisce sia l'ampliamento dell'attività produttiva esistente, sia l'insediamento di nuove attività produttive, nel caso ce ne fosse la richiesta;
3. l'area garantisce l'insediamento di attività già esistenti nel caso dovessero crearsi le condizioni per dover spostare attività produttive presenti in altri luoghi del Comune di Deago;
4. l'area è localizzata vicino ad un'importante via di comunicazione come la S.S. n°29 e l'eventuale traffico, che dovesse svilupparsi a supporto delle attività produttive sia in direzione verso Savona che in direzione verso Acqui, non interesserebbe il centro abitato.

Interventi urbanistici ammessi

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi consentiti ed ai parametri fissati dalla tabella allegata.

Il rapporto di copertura della zona è previsto nella misura del 50%.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere b), c), e), f), g), i), l), del precedente art.55.

I nuovi insediamenti dovranno collocarsi nella salvaguardia del territorio e pertanto dovrà essere predisposto un accurato studio relativo al nuovo insediamento ed alla sua collocazione urbanistica.

Interventi edilizi ammessi

I nuovi insediamenti dovranno essere compatibili con la destinazione di zona e il progetto dell'intervento dovrà contenere precise indicazioni relative agli individui architettonici:

- tipologia edilizia prevista, (dimensioni, accessi, distribuzione interna),
- tecniche costruttive utilizzate,
- destinazioni d'uso previste,
- materiali,
- colori e caratteri decorativi.

Le costruzioni a destinazione produttiva ed artigianale che sorgeranno nella zona dovranno presentare caratteristiche identificabili con gli Insediamenti Sparsi (I.S.), in linea con quanto stabilito dalle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento paesistico (P.T.C.P.); le planimetrie degli edifici dovranno articolarsi in più corpi di fabbrica di ridotte dimensioni e dovranno altresì prevedersi schermature alberate degli edifici stessi.

TABELLA DELLA ZONA D6

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione min. di p.a.	lettera D (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = 0,48 Ha. =	Artigianale esi- stente di com- pleta-mento	
edificazione	unità di mi- sura	con P.A.	senza P.A.
rapporto di copertura			50% a.l.
aree da asservire per spazi pubblici			
Parcheggio verde			5% a.n.
spazi per attività collettive			5% a.n.
aree da asservire per spazi privati *			
verde per insediamenti produttivi			15% a
verde per insediamenti commerciali			5% a.
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	mq.		PA=0,03 x SV SP=0,75 x SV
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		13,50
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	m.		15,00
distanza dai confini di proprietà			H/2
distanza minima dai confini di proprietà	m.		8,00
distanza minima da confini di zona	m.		15,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

*** Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.**

IX. ZONA Ts - TECNOLOGICA SPECIALE -

art. 62 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso ammesse in tale area sono esclusivamente le attività relative al trattamento ed alla depurazione delle acque reflue.

In tale zona è ammessa la costruzione di un alloggio avente superficie lorda massima di mq.180,00 per il custode.

Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia.

Le distanze dalle strade sono indicate in cartografia.

Per una corretta lettura della tabella allegata alle presenti N.T.A., è bene precisare che, per quanto riguarda la tipologia edilizia, l'altezza massima e la distanza minima tra proprietà diverse si intendono riferite esclusivamente agli edifici, con l'esclusione degli impianti e delle costruzioni tecnologiche, le quali comunque rimangono assogettate alla legislazione nazionale relativa in vigore.

In base al parere del competente Servizio Assetto idrogeologico e Piani di Bacino, dovrà essere predisposto uno studio che valuti eventuali condizioni di rischio idrico esteso all'intera zona.

Nuovi interventi edificatori saranno assentiti previa realizzazione di opere di difesa spondale autorizzate dall'autorità di bacino.

TABELLA DELLA ZONA Ts

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione min. di p.a.	lettera Ts (D.M. 02.04.68) industriale speciale completamento Ha. = 2,28 Ha. =	Tecnologica speciale	
edificazione	unità di mi- sura	con P.A.	senza P.A.
rapporto di copertura			40% a.l.
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio			5% a.n.
verde			5% a.n.
spazi per attività collettive			5% a.n.
aree da asservire per spazi privati			
verde per insediamenti produttivi			20% a
parcheggio per insediamenti produttivi			10% a.
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		10,50
distanza dal ciglio stradale	m.		10,00
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	m.		15,00
distanza dai confini di proprietà			H/2
distanza minima dai confini di proprietà	m.		8,00
distanza minima da confini di zona	m.		15,00

X. ZONE E - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA -**art. 63 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

Le zone agricole si dividono in:

- zone agricole E1;
- zone agricole normali E2, suddivise anche in zone agricole normali E4 se ricadenti nella parte di territorio che il P.T.C.P., nell'assetto insediativo, individua come A.N.I.MA.;
- zone agricole di presidio E3;
- zone agricole speciali ES.

Le zone E1 (agricole boscate), le zone E2 - E4 (agricole normali) e le zone E3 (agricole di presidio) sono delimitate con il tratteggio rappresentante il confine di zona nelle tavole di P.R.G., indicate con i numeri 7a, 7b (PRIMA E SECONDA PARTE) e 7c (PRIMA E SECONDA PARTE) in scala 1:5000.

E' consentito il trasferimento all'interno di un raggio di 500 metri dell'edificabilità verso la sola zona E2 fermo restando che l'indice di concentrazione del lotto di intervento derivante dal trasferimento non potrà superare quello della zona E2 incrementato di 0,02 mc/mq.

In sede di P.R.G., si considerano zone E1 tutte le zone che nelle delimitazioni del P.T.C.P., sono contraddistinte con la sigla BA.CO, con cui viene identificata la categoria del bosco di angiosperme in regime normativo di consolidamento.

Le zone agricole si dividono in:

- zone E2 - E4 a prevalente destinazione agricola - produttiva,
- zone E3 destinate al presidio ambientale.

Con la sigla E2 ed E3 sono identificate tutte le zone agricole coltivate che nelle delimitazioni del P.T.C.P., sono contraddistinte con la sigla COL.ISS.

Le zone agricole E2 sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

Le zone agricole E4 sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura ma ricadenti nella parte di territorio che il P.T.C.P., nell'assetto insediativo individua come A.N.I.MA. In questa parte del territorio non è permessa nessuna nuova edificazione ai fini residenziali. È consentita esclusivamente la messa in pristino o la ristrutturazione di eventuali edifici agricoli residenziali esistenti. Essi potranno beneficiare dell'aumento di volume consentito nonché degli adeguamenti tecnici ed igienico - sanitari, così come previsto dall'art.63bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E -. Le nuove costruzioni permesse sono soltanto quelle al servizio dell'attività agricola. Le zone E3 sono aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono agricolo e di marginalità e che non appaiono recuperabili all'uso agricolo produttivo ma che possono essere recuperate ad altre funzioni.

L'attività edilizia consentita nelle zone E3 prevede, ove esistano già, esclusivamente la messa in pristino o la ristrutturazione di eventuali edifici agricoli residenziali esistenti. Essi potranno beneficiare dell'aumento di volume consentito nonché degli adeguamenti tecnici ed igienico - sanitari, così come previsto dall'art.63bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E -. In questo caso le nuove costruzioni permesse sono esclusivamente quelle al servizio dell'attività agricola.

Nel caso in cui non esistono edifici agricoli residenziali originari, il lotto su cui può sorgere la nuova costruzione dovrà avere una superficie non inferiore a

mq.5000.

Per le zone E3 si dovrà procedere in particolare al recupero delle precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale e si dovranno recuperare le condizioni di squilibrio ecologico e di instabilità dei pendii.

art. 63 bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E

Si precisa che, in ottemperanza dell'art.52 delle N. di A. del P.T.C.P., nelle zone agricole comprese nelle A.N.I.MA. (Aree Non Insediate in regime normativo di Mantenimento) l'edificazione ai fini residenziali è consentita solo laddove sia indispensabile la presenza stabile del conduttore dell'attività zootecnica e silvo - pastorale **previa redazione di piano aziendale.**

In ogni caso, in tutte le zone agricole, delimitate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. di Dego, gli interventi edili dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate.

1. Dimensione delle nuove strade, anche di impianto edilizio

Nelle zone agricole, al di fuori delle previsioni di P.R.G., eventuali nuovi percorsi dovranno avere caratteristiche di viabilità interpodereale ed i tracciati dovranno ricercare la massima aderenza possibile alla morfologia del terreno riducendo al minimo interventi di sbancamento o riempimenti.

2. Disposizione e dimensioni dei lotti

I lotti di origine agricola potranno avere forma e dimensioni irregolari. In ogni caso dovranno avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici aventi la tipologia e le caratteristiche dimensionali stabilite nelle zone agricole. Potranno inoltre essere creati spazi di impianto edilizio delimitati da edifici appositamente posizionati secondo la conformazione planimetrica ad "L" o a "C" come di seguito specificato.

3. Tipologia edilizia

Gli interventi devono considerare prioritariamente la coerenza della tipologia edilizia. Il concetto guida è quello secondo cui un edificio è formato, oltre che da un insieme di spazi interni, anche da una struttura compositiva esterna che deve inserirsi in un ambiente, già edificato oppure no, e che non deve porsi in contrasto con i suoi presupposti culturali.

Le tipologie edilizie consentite derivano dalle tipologie agricole originarie del posto e, a titolo esemplificativo, al termine del presente paragrafo sono riportati degli schemi indicativi delle tipologie agricole tradizionali, anche pertinenziali.

4. Elementi strutturali consentiti

strutture verticali

1. muratura portante, in materiale lapideo tradizionale, intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
2. muratura portante in laterizi intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
3. struttura portante formata da pilastri e travi in c.a., e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata nei colori consentiti.

strutture orizzontali

1. struttura portante lignea,
2. struttura portante voltata,
3. struttura portante mista in latero - cemento o cemento armato.

5. Caratteri compositivo - architettonici consentiti

Nel rispetto della tipologia e dei caratteri distributivi tradizionali è consentito l'uso di:

1. ingresso al piano terra centrale o laterale a seconda della tipologia dell'edificio,
2. ingresso posto al primo piano, decentrato e raggiungibile da un lungo balcone con una rampa scale esterna,
3. tetto a falde mansardato con inclinazione max. del 45%, con inserimento di lucernai in pendenza di falda, in caso di edifici isolati o tra loro aggregati. L'inclinazione delle falde deve essere rivolta rispettivamente verso il fronte ed il retro dell'edificio, non verso i fianchi.
4. camini in cotto o tinteggiati con il colore della facciata,
5. balconi formati da sottili lastre di pietra (o solettine in cemento armato) sorrette da mensoline in ferro o pietra e con le ringhiere in ferro a disegno non elaborato,
6. cornicioni analoghi, nella forma e nelle dimensioni, a quelli esistenti.

6. Materiali a vista consentiti:

- copertura dei tetti in coppi e tegole,
- pareti esterne in pietre "faccia a vista",
- archi in pietra o mattoni,
- piattabande in mattoni o legno,
- pareti esterne intonacate e dipinte con i colori consentiti,
- serramenti in legno verniciato nei colori consentiti
 - in PVC colorato nei colori consentiti
 - in metallo verniciato nei colori consentiti,
- gelosie in legno verniciato nei colori consentiti
 - in PVC colorato nei colori consentiti
 - in metallo verniciato nei colori consentiti,
- davanzali e soglie in pietra,
- grondaie in lamiera di ferro o rame.

7. Colori consentiti:

Tetti

- in coppi e tegole color rosso.

Facciate intonacate

- bianco,
- grigio,
- giallo,
- rosa,
- nocciola,
- verdino,
- rosso porpora.

Infissi esterni

- marroni,
- verdi.

8. Interventi migliorativi

Sono consentiti tutti gli interventi di rimozione di quelle parti esterne di edificio aggiunte successivamente ed in contrasto con la tipologia edilizia originaria come:

1. elementi decorativi incongruenti (finti bugnati, perlinati esterni applicati su edifici residenziali e non al servizio dell'attività agricola, pareti piastrellate, ecc.....),
2. materiali non consoni (tetti in lamiera, in ondulux, in eternit, in tegole canadesi, intonaci granulati, veneziane in plastica, persiane avvolgibili, serramenti in alluminio a vista, ecc....),
3. colori e decorazioni non rispondenti alle caratteristiche del luogo,
4. rimozione di boxes metallici e comunque di quelle costruzioni isolate, non congruenti nelle posizioni e nei materiali.

9. Ampliamenti consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 10% del volume esistente, nel rispetto della tipologia tradizionale o della tipologia consentita.

L'asservimento delle aree, necessarie agli ampliamenti, potrà essere reperito all'interno della zona dove avviene l'intervento anche se le aree non sono continue o contigue.

10. Demolizione e ricostruzione

É consentita la demolizione e la ricostruzione di edifici agricoli, anche di tipo residenziale, solo se presentano problemi di dissesto statico o se contrastanti con la tipologia tradizionale o la tipologia consentita.

11. Costruzione a confine e in aderenza

E' consentita la costruzione a confine tra edifici di proprietà diverse ma solo sulla base di un progetto preliminare unitario presentato dai confinanti che potrà essere realizzato, previa concessioni, dai confinanti stessi anche in tempi diversi.

É consentita la costruzione in aderenza tra edifici di civile abitazione o, nel rispetto della normativa igienico - edilizia vigente, tra questi ed edifici a servizio dell'attività agricola della stessa proprietà. Sono concesse anche variazioni non eccessive nella larghezza della manica degli edifici costruiti in aderenza.

12. Cambiamenti di destinazione d'uso

É consentito il cambiamento della destinazione d'uso di vecchi edifici o locali a servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, ecc....), non più utilizzati come tali, in edifici o locali a scopo residenziale. In particolare gli edifici dovranno già possedere una tipologia facilmente trasformabile in residenziale: **laddove gli immobili presentino connotati tipologici ed architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale:**

- **prevalente ed originaria presenza murature perimetrali in pietra e/o mattoni;**
- **presenza di altezze interne utili maggiori di m. 2,20;**
- **individuabilità nelle murature perimetrali di aperture dimensionate in termini adeguati alla funzione abitativa;**
- **consistenza delle murature perimetrali pari ad almeno il 75% del volume dell'edificio tale da consentire la definizione certa della composizione originaria;** ed inoltre una superficie almeno maggiore di mq.50,00. Inoltre il cambiamento della destinazione d'uso comporta l'obbligo di non realizzare nuovi accessi carrabili.

13. Distanze

Per le distanze dal ciglio stradale si dovranno rispettare gli allineamenti tradizionali esistenti; In caso contrario la distanza dal ciglio stradale dovrà essere di m. 6,00 e la recinzione dovrà arretrarsi di m. 0,50 dal confine di proprietà quando questo è prospiciente una strada che ha larghezza inferiore a m.6,00, comprese le banchine, e non devono essere rispettati allineamenti preesistenti.

Le parti di edifici esistenti, con altezza inferiore a m. 3,00 dal limite superiore della copertura al piano di campagna sottostante, non sono da considerarsi per la determinazione delle distanze.

14. Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza intorno alle abitazioni, nelle parti curate a giardino, dovranno ospitare esclusivamente essenze legnose del luogo, con esclusione assoluta di quelle esotiche.

15. Autorimesse singole

Per le abitazioni che ne siano sprovviste, è consentita l'edificazione di un volume ad uso autorimessa singola per ogni unità abitativa, senza asservimento di aree. L'altezza non dovrà essere superiore a m. 3,00 e l'area non dovrà superare i mq.15,00 per ogni posto auto. Per ogni autorimessa singola non è consentita ospitare più di due posti auto.

La distanza di questi volumi dai confini dovrà essere non inferiore a m. 3,00, se non costruite in aderenza. Non è consentito l'uso di boxes metallici o prefabbricati in genere e comunque l'uso di materiali, tecniche costruttive e colori non tradizionali.

I volumi di che trattasi dovranno essere preferibilmente non in vista. Nel caso ciò non fosse possibile, il nuovo volume dovrà integrarsi con quello dell'edificio esistente e rispettarne le caratteristiche costruttive, decorative e di colore. Il tetto piano non è consentito. Il tetto ad una falda è consentito solo per per le autorimesse costruite in aderenza.

16. Adeguamenti tecnici e igienico - sanitari

STRALCIATO

17. Decoro degli edifici

Tutte le costruzioni dovranno presentare al loro esterno un aspetto decoroso e tale dovrà essere mantenuto. Le costruzioni esistenti che presentano condizioni di degrado evidente dovranno essere oggetto degli interventi necessari a riportarle in condizioni di decoro accettabile.

18. Edifici al servizio dell'attività agricola

In tutte le zone E, previa autorizzazione o concessione edilizia, sarà consentita l'edificazione di costruzioni al servizio di tale attività, con le modalità previste dai successivi art.65, art.65bis e art.66.

Le costruzioni esistenti non conformi alle seguenti disposizioni, o che verranno erette abusivamente, saranno soggette all'immediata demolizione su ingiunzione dell'Amministrazione Comunale. Le costruzioni di che trattasi possono essere distinte in quattro categorie e precisamente:

1. costruzioni con volumetria significativa come i fienili, le stalle e le rimesse per le macchine agricole;
2. costruzioni di volumetria modesta come i ricoveri per attrezzi ed i locali di deposito in genere;
3. canili, pollai e conigliere;
4. scuderie;
5. serre.

1) I fienili dovranno essere costruiti preferibilmente secondo la tipologia, le dimensioni ed i materiali tradizionali rilevati.

I fienili e le rimesse delle macchine agricole potranno essere anche costruiti in aggregazione agli edifici di civile abitazione a carattere rurale. La conformazione complessiva finale del manufatto, costruito in aggregazione, dovrà essere preferibilmente conforme a quelli tradizionali esistenti rilevati: il linea, "a L" oppure a "C", delimitanti uno spazio di impianto edilizio o "aia".

2) I ricoveri degli attrezzi ed i locali di deposito non dovranno essere costruiti con materiali di recupero, ma dovranno essere costruiti in muratura, con il tetto a falde, con manto di copertura in laterizi consentiti.

3) I canili, i pollai e le conigliere non dovranno essere costruiti con materiali di recupero, ma secondo le regole della buona tecnica e dell'igiene e dovranno presentare un aspetto decoroso;

4) le scuderie potranno essere costruite con una struttura portante in legno e pareti esterne sempre in legno;

5) Le serre, ad uso esclusivamente familiare, non dovranno essere costruite con materiali di recupero, ma secondo le regole della buona tecnica e dell'igiene e dovranno presentare un aspetto decoroso. Se saranno del tipo riscaldato, dovrà essere rispettata la specifica normativa di sicurezza.

19. Mansarde

E' ammessa l'abitazione dei locali sottotetti esistenti aventi altezza netta media di m. 2,40, con cambiamento di destinazione d'uso ma senza asservimento.

E' ammessa l'abitazione dei locali sottotetto di nuova costruzione aventi altezza netta media di m. 2,70, esclusi i locali accessori o ad uso servizi, per i quali è sufficiente un'altezza netta media di m. 2,40, attenendosi per il calcolo della cubatura a quanto disposto dall'articolo "Calcolo della Cubatura".

20. Elaborati integrativi di progetto da produrre all'atto della richiesta

dell'autorizzazione o della concessione edilizia

Tutti gli interventi che prevedono modifiche e rifacimenti delle facciate, nonché le nuove costruzioni, devono presentare come parte integrante degli elaborati di progetto:

- fotografie della zona interessata dall'intervento, prese dalle angolazioni più significative,
- tavole di progetto riportanti i prospetti interi dell'edificio. Nei prospetti dovranno essere evidenziati tutti gli elementi architettonici caratterizzanti,
- tutti gli elaborati utili a verificare e valutare il risultato d'insieme ottenibile dopo l'intervento e la sua compatibilità con l'esistente.

Il progetto dell'intervento dovrà inoltre contenere precise indicazioni relative agli individui architettonici e precisamente:

- tipologia edilizia prevista, (dimensioni, accessi, distribuzione interna),
- tecniche costruttive utilizzate,
- destinazioni d'uso previste,
- materiali,
- colori e caratteri decorativi.

Per le nuove costruzioni riconducibili alla residenza nelle zone E2, E3 ed E4 il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di apposito atto di impegno, registrato, nel quale devono essere preeviste, a carico del concessionario, le prestazioni finalizzate alla conduzione agricola o al presidio del fondo e quindi alla tutela del territorio. Tali prestazioni verranno richiamate nella concessione stessa, con indicate le modalità di attuazione, la durata (non inferiore ad anni dieci), e le garanzie per il loro puntuale adempimento.

Cartografia allegata riportante gli schemi degli edifici agricoli tradizionali, anche pertinenziali (TAV.17, TAV.18, TAV.19, TAV.20)

art. 63 ter - PIANO AZIENDALE DI SVILUPPO AGRICOLO

All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

1. L'orientamento tecnico-economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
2. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero dei capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica dell'azienda vanno calcolati i giorni di lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di mano d'opera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.
3. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di mano d'opera).
4. La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alla sistemazione delle aree esterne in generale.
5. Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.
6. Planimetria in scala non inferiore al 2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

Per attività zootecniche dovrà prevedere inoltre:

- la rete viaria di accesso ai poderi e le infrastrutture e servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;

- **relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda/e;**
- **relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle ore lavorative necessarie).**

art. 64 ZONE AGRICOLE - E1 -

Le zone agricole E1 sono destinate all'esercizio delle attività agricole, alla protezione dei beni naturali ed ambientali e alla realizzazione di opere idrauliche e reti tecnologiche.

E' consentita l'edificazione di fabbricati tecnologici al servizio delle attività sopracitate.

L'indice di zona è di mc./mq. 0,01 e l'area afferente la cubatura può essere non connessa purchè compresa in un cerchio di raggio non superiore a m. **500 (cinquecento).**

TABELLA DELLA ZONA E1

zona omogenea destinazione	lettera E (D.M. 02.04.68) agricola E1	Agricole bosca- te	
edificazione	unità di misura		in as- senza di p.a.
indice di zona	mc./mq.		0,01
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio			
servizi zonali ed interzonali			
aree da asservire per spazi privati			
verde			
parcheggio per insediamenti residenziali			
parcheggio per altri insediamenti			
tipologia edilizia			
altezza massima	m.		3,50
numero massimo di piani fuori terra			
distanza dai fabbricati			
distanza minima dai fabbricati			
distanza dai confini di proprietà e di zona			
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		10,00

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

art. 65 ZONE AGRICOLE NORMALI - E2

In tali zone sono ammesse:

- abitazioni del proprietario o del conduttore. Tali abitazioni saranno connesse alle attività agricole e comunque pertinenti il fondo,
- fabbricati per il ricovero del bestiame;
- fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- installazioni per agriturismo **nei limiti e alle condizioni di cui alla LR n. 33/1996**
- segherie e depositi per la lavorazione e la conservazione del legname nonché: costruzioni per la raccolta, la conservazione e la lavorazione di prodotti agricoli locali; **tali manufatti dovranno uniformarsi alle caratteristiche dimensionali e tipologiche dei manufatti esistenti**
- attrezzature di carattere tecnico relative alle installazioni elettriche non produttive e installazioni di trasporti a fune.

L'indice fondiario per tale zona è indicato **nella relativa tabella** e l'area afferente la cubatura può essere non connessa purchè compresa in un cerchio di raggio non superiore a m. **500 (cinquecento)**.

L'altezza massima consentita per le costruzioni, sia residenziali che al servizio della residenza, è di m.8,50 con un massimo di due piani, esclusi gli impianti tecnici (silos, pozzi artesiani ecc.).

I cambiamenti di destinazione d'uso sono consentiti secondo quanto stabilito nel precedente art. 63bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E, p.to 12. Non potranno essere concessi se non avranno l'area pertinente alla nuova cubatura che si costituisce.

In ogni caso gli interventi edilizi nelle zone E2 dovranno rispondere ai seguenti criteri.

Interventi edilizi ammessi***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. variazione di destinazione d'uso ammesse;
6. interventi sul suolo;
7. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di

recupero ecc..).

8. demolizione totale e ricostruzione per gli edifici:

- aventi problemi di dissesto statico,
- in contrasto con la tipologia tradizionale originaria,
- in contrasto con la tipologia consentita.

La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 63 bis "Norme generali per tutte le zone E".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica degli edifici degradati. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia. In questo caso è consentito, per tutti gli edifici, un aumento di volume non superiore al 10% del volume complessivo e un aumento di cubatura, fino ad un massimo di mc.35,00 per la realizzazione di locali ad esclusivo uso di servizi igienici.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

Nuova edificazione

Le nuove edificazioni, se sorgeranno nelle vicinanze dei percorsi o nelle loro fasce di pertinenza, dovranno preferibilmente allinearsi sui percorsi stessi.

I nuovi insediamenti potranno in alternativa prevedere, tra gli edifici ed i percorsi, anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccoli spiazzali ad uso agricolo, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

L'edificazione di nuove costruzioni è consentita, con concessione singola, sui lotti liberi, a delimitazione di questi percorsi e di questi spazi.

In tutti i casi si dovrà prestare attenzione al corretto orientamento delle abitazioni, possibilmente nel rispetto di quello tradizionale.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,03 mc./mq. che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 10000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli tradizionali esistenti, dovranno rispetta-

re le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri.

La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili e la copertura potrà essere a padiglione oppure a due falde, disposte nella posizione fronte – retro. È anche consentita un'articolazione non molto accentuata del tetto a due falde.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:

Possibilmente nelle fasce di pertinenza dei percorsi, in alternativa alla tipologia degli elementi di casa in linea, possono essere edificate case mono/bifamiliare isolate con le seguenti caratteristiche.

I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani.

Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche tinteggiate.

Per l'applicazione della normativa riguardante l'edificazione, si demanda alla tabella di zona E2, aggiunta al termine delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA DELLE ZONE E2

zona omogenea	lettera E (D.M. 02.04.68)	Agricole normali	
destinazione	agricola		
edificazione	unità di misura	senza P.A.	

indice di zona	mc./mq.		0,05 di cui 0,03 per la residenza
lotto minimo consentito per l'intervento	mq.		3000

aree da asservire per spazi privati			
verde			
parcheggio per insediamenti residenziali			
parcheggio per altri insediamenti			

tipologia edilizia			
altezza massima (esclusi gli impianti tecnici come silos, pozzi artesiani ecc.)	m.		8,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati			
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona			
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		8,50

NOTA: l'indice di cui sopra può essere aumentato fino a 0,08 mc/mq (di cui non più di 0,03 per la residenza) in presenza di Piano Aziendale.

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

art. 65bis ZONE AGRICOLE NORMALI RICADENTI IN A.N.I.MA. – E4

In tali zone sono ammessi:

- esclusivamente la messa in pristino o la ristrutturazione di eventuali edifici agricoli residenziali esistenti. Essi potranno beneficiare dell'aumento di volume consentito nonché degli adeguamenti tecnici ed igienico – sanitari, così come previsto dall'art.63bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E -,
- fabbricati per il ricovero del bestiame;
- fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- installazioni per agriturismo **nei limiti e alle condizioni di cui alla LR 33/1996**
- attrezzature di carattere tecnico relative alle installazioni elettriche non produttive e installazioni di trasporti a fune.

I cambiamenti di destinazione d'uso sono consentiti secondo quanto stabilito nel precedente art. 63bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E, p.to 12. Non potranno essere concessi se non avranno l'area pertinente alla nuova cubatura che si costituisce.

In ogni caso gli interventi edilizi nelle zone E4 dovranno rispondere ai seguenti criteri.

Interventi urbanistici ammessi

Dovrà essere valutata, in sede di progetto, l'impostazione urbanistica e viaria della zona attraverso la definizione:

- 1) della gerarchia dei percorsi,
- 2) della disposizione e delle dimensioni dei lotti,
- 3) della tipologia edilizia,

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere tipologicamente individuati come:

- percorsi interpoderali,
- percorsi di impianto edilizio,
- spazi di impianto edilizio (aie e cortili).

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Ovviamente i lotti, essendo agricoli, avranno forma e dimensione assai variabili. In caso di edificabilità potranno essere resi contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati.

3) *tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. variazione di destinazione d'uso ammesse;
6. interventi sul suolo;
7. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiere, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione per gli edifici:
 - aventi problemi di dissesto statico,
 - in contrasto con la tipologia tradizionale originaria,
 - in contrasto con la tipologia consentita.

La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 63 bis "Norme generali per tutte le zone E".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica degli edifici degradati. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia.

E' consentito, per tutti gli edifici, un aumento di volume non superiore al 10% del volume complessivo e un aumento di cubatura, fino ad un massimo di mc.35,00 per la realizzazione di locali ad esclusivo uso di servizi igienici.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente: per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i

relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

Per l'applicazione della normativa riguardante l'edificazione, si demanda alla tabella di zona E4, aggiunta al termine delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA DELLE ZONE E4

zona omogenea	lettera E (D.M. 02.04.68)	Agricole normali ricadenti in zona A.N.I.M.A.	
destinazione	agricola		
edificazione asservita all'attività agricola			
	unità di misura		senza P.A.
indice fondiario	mq./mq.		0,01 mc/mq
aree da asservire per spazi privati			
verde			
parcheggio per insediamenti residenziali			
parcheggio per altri insediamenti			
tipologia edilizia			
altezza massima (esclusi gli impianti tecnici come silos, pozzi artesiani ecc.).	m.		8,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati			
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona			
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		8,50

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

art. 65tris ZONE AGRICOLE DI PRESIDIO AMBIENTALE - E3 -

In tali zone sono ammesse:

- la messa in pristino o la ristrutturazione di eventuali edifici agricoli residenziali esistenti. Essi potranno beneficiare dell'aumento di volume consentito nonché degli adeguamenti tecnici ed igienico – sanitari, così come previsto dall'art.63bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E -
- abitazioni del proprietario o del conduttore, nel caso in cui non esistono edifici agricoli residenziali esistenti,
 - in entrambi i casi, indipendentemente dalla qualifica professionale, il proprietario o il conduttore deve stipulare con l'A.C. un atto unilaterale di impegno con cui si obbliga, per almeno dieci anni, a coltivare o mantenere costantemente in stato di pulizia il fondo asservito eseguendo tutti quegli interventi necessari a tutelare ed adeguare il patrimonio verde ai fini paesistico ambientali e l'assetto idrogeomorfologico del suolo;
- fabbricati per il ricovero del bestiame;
- fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- installazioni per agriturismo **nei limiti ed alle condizioni di cui alla L.R. 33/96**

L'indice fondiario per tale zona è di mc./mq. 0,03 **comprensivo di residenza ed annessi** e l'area afferente la cubatura può essere non connessa purchè compresa in un cerchio di raggio non superiore a m. **500 (cinquecento)**.

L'altezza massima consentita per le costruzioni, sia residenziali che al servizio della residenza, è di m.8,50 con un massimo di due piani, esclusi gli impianti tecnici (silos, pozzi artesiani ecc.).

I cambiamenti di destinazione d'uso sono consentiti secondo quanto stabilito nel precedente art. 63bis NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E, p.to 12. Non potranno essere concessi se non avranno l'area da asservire a fronte della nuova cubatura richiesta.

In ogni caso gli interventi edilizi nelle zone E3 dovranno rispondere ai seguenti criteri.

Interventi urbanistici ammessi

Dovrà essere valutata, in sede di progetto, l'impostazione urbanistica e viaria della zona attraverso la definizione:

- 1) *della gerarchia dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere tipologicamente individuati come:

- percorsi interpoderali,
- percorsi di impianto edilizio,
- spazi di impianto edilizio (aie e cortili).

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Ovviamente i lotti, essendo agricoli, avranno forma e dimensione assai variabili. In caso di edificabilità potranno essere resi contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati. Il lotto minimo per consentire un intervento di edilizia residenziale è di mq.5000.

3) tipologia edilizia

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

Interventi urbanistici ammessi

Dovrà essere valutata, in sede di progetto, l'impostazione urbanistica e viaria della zona attraverso la definizione:

- 1) *della gerarchia dei percorsi,*
- 2) *della disposizione e delle dimensioni dei lotti,*
- 3) *della tipologia edilizia,*

e precisamente:

1) gerarchia dei percorsi

I percorsi dovranno essere tipologicamente individuati come:

- percorsi interpoderali,
- percorsi di impianto edilizio,
- spazi di impianto edilizio (aie e cortili).

2) disposizione e dimensioni dei lotti

Ovviamente i lotti, essendo agricoli, avranno forma e dimensione assai variabili. In caso di edificabilità potranno essere resi contigui e perpendicolari ai percorsi esistenti o di nuova formazione ed avere le dimensioni adatte ad ospitare edifici di tipologia e con caratteri dimensionali indicativi di seguito riportati. Il lotto minimo per consentire un intervento di edilizia residenziale è di mq.5000.

3) *tipologia edilizia*

La tipologia edilizia consentita è illustrata nelle seguenti disposizioni.

Interventi edilizi ammessi

Interventi ammessi per gli edifici esistenti.

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia;
5. variazione di destinazione d'uso ammesse;
6. interventi sul suolo;
7. rimozione delle superfetazioni e di quelle parti esterne di edificio in contrasto per le dimensioni ed i materiali incongrui utilizzati (lamiera, eternit, parti di recupero ecc..).
8. demolizione totale e ricostruzione per gli edifici:
 - aventi problemi di dissesto statico,
 - in contrasto con la tipologia tradizionale originaria,
 - in contrasto con la tipologia consentita.

La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo quanto disposto nel precedente art. 63 bis "Norme generali per tutte le zone E".

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica degli edifici degradati. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia. In questo caso è consentito, per tutti gli edifici, un aumento di volume non superiore al 10% del volume complessivo e un aumento di cubatura, fino ad un massimo di mc.35,00 per la realizzazione di locali ad esclusivo uso di servizi igienici.

Per quanto riguarda l'intervento di cui al punto 8 del presente paragrafo, dovranno essere rispettate le indicazioni di seguito specificate e precisamente:

per quanto riguarda la dimensione dei lotti, la tipologia edilizia consentita ed i relativi caratteri dimensionali, si rimanda al seguente paragrafo "*Nuova edificazione lungo i percorsi o intorno agli spazi di impianto edilizio*".

Nuova edificazione

Le nuove edificazioni, se sorgeranno nelle vicinanze dei percorsi o nelle loro fasce di pertinenza, dovranno preferibilmente allinearsi sui percorsi stessi.

I nuovi insediamenti potranno in alternativa prevedere, tra gli edifici ed i percor-

si, anche degli spazi pubblici o privati di impianto edilizio come giardini e piccoli spiazzi ad uso agricolo, secondo quanto rilevato dalla lettura dell'edilizia di base tradizionale, tipica dei luoghi.

L'edificazione di nuove costruzioni è consentita, con concessione singola, sui lotti liberi, a delimitazione di questi percorsi e di questi spazi.

In tutti i casi si dovrà prestare attenzione al corretto orientamento delle abitazioni, possibilmente nel rispetto di quello tradizionale.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,03 mc./mq. **comprensivo di residenza ed annessi** che indicativamente consente, su un lotto di circa mq. 10000, la costruzione di un edificio avente le caratteristiche di seguito riportate.

In caso di maggiore disponibilità di area le dimensioni degli edifici potranno variare solo in misura frazionale rispetto a quanto di seguito prescritto.

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia e le dimensioni agricole tradizionali e precisamente:

- elemento di casa in linea mono/bifamiliare isolata,
- case mono/bifamiliari isolate.

Tali edifici potranno essere costruiti in aggregazione lineare oppure nella conformazione a "L" o a "C" se nell'intento progettuale si vuole ricavare uno spazio edilizio delimitato dagli edifici, nel rispetto dei canoni tradizionali.

Se verranno aggregati ad edifici agricoli tradizionali esistenti, dovranno rispettare le dimensioni, la tipologia ed i materiali di rivestimento di questi ultimi.

Caratteri dimensionali degli elementi di casa in linea:

Per la tipologia si può fare riferimento agli edifici agricoli di Supervia, Frassoneta, Costalupara, Piano, Noceto, S. Giulia ecc..., illustrati negli approfondimenti tematici della relazione del livello puntuale del P.T.C.P. I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri. La manica sarà indicativamente di 8 metri e l'altezza sarà di due piani. Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili e la copertura potrà essere a padiglione oppure a due falde, disposte nella posizione fronte – retro. È anche consentita un'articolazione non molto accentuata del tetto a due falde.

Caratteri dimensionali della casa mono/bifamiliare isolata:

Possibilmente nelle fasce di pertinenza dei percorsi, in alternativa alla tipologia degli elementi di casa in linea, possono essere edificate case mono/bifamiliare isolate con le seguenti caratteristiche. I fronti avranno la misura indicativa di 12 metri, come la manica, e l'altezza sarà di due piani. Gli edifici di che trattasi dovranno avere caratteristiche tipologiche simili.

La planimetria non dovrà essere molto articolata e, per le case a pianta quadrata o comunque molto simile alla pianta quadrata, la copertura dovrà essere preferibilmente a padiglione. Per migliorare la fruibilità del sottotetto è consigliato l'uso dell'ammezzato.

Intorno all'edificio potrà essere ricavata un'area di pertinenza e le recinzioni dovranno presentare gli stessi allineamenti e la stessa tipologia:

- i muretti avranno una altezza di m. 1,00 e sosterranno le recinzioni metalliche

tinteggate.

Per l'applicazione della normativa riguardante l'edificazione, si demanda alla tabella di zona E3, aggiunta al termine delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA DELLE ZONE E3

zona omogenea	lettera E (D.M. 02.04.68)	Agricole di presidio ambientale	
destinazione	agricola di presidio		
edificazione	unità di misura		senza P.A.
indice di zona	mc./mq.		0,03
lotto minimo consentito per l'intervento	mq.		5000
aree da asservire per spazi privati			
verde			
parcheggio per insediamenti residenziali			
parcheggio per altri insediamenti			
tipologia edilizia			
altezza massima (esclusi gli impianti tecnici come silos, pozzi artesiani ecc.).	m.		8,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati			
distanza minima dai fabbricati	m.		10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona			
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		7,50

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

art. 66 ZONA AGRICOLA SPECIALE - ES -

La zona agricola speciale ospita un insediamento agricolo religioso per un volume di mc.16.000.

Poiché l'ordine monastico è francese, la disposizione urbanistica obbedisce alla regola di tale ordine religioso, la tipologia edilizia, i materiali utilizzati ed i colori appartengono alla tradizione francese. L'insediamento è sorto in un luogo molto isolato, non in vista. Anche se le costruzioni hanno una tipologia edilizia diversa da quella tradizionale, tipica dei luoghi, l'intero complesso non si presenta in contrasto perché nell'insieme è filologicamente coerente e la sua matrice culturale è riconoscibile. Tutti gli interventi, di seguito specificati dovranno quindi rispettare la disposizione urbanistica, la tipologia edilizia, i materiali ed i colori esistenti.

Interventi edilizi ammessi***Interventi ammessi per gli edifici esistenti.***

In tale area il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
5. interventi sul suolo;
6. demolizione totale e ricostruzione degli edifici:

- aventi problemi di dissesto statico,
- per poter consentire eventuali modifiche e spostamenti di edifici.

La riedificazione consente di recuperare il volume esistente con un incremento massimo pari al 10%.

Sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, con ampliamenti e sostituzioni, da attuarsi per un recupero ed un'organizzazione più sistematica degli edifici esistenti. La modifica degli individui architettonici è consentita nella logica delle mutazioni diacroniche della tipologia esistente.

In caso di ristrutturazione è' consentito, per tutti gli edifici, un aumento di volume non superiore al 20% del volume complessivo e un aumento di cubatura, fino ad un massimo di mc.35,00 per la realizzazione di locali ad esclusivo uso tecnico ed igienico - sanitario.

Nuova edificazione

L'edificazione di nuove costruzioni è consentita , con concessione singola, sui lotti liberi o resi liberi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli interventi di nuova edificazione è di 0,03 mc./mq. **comprensivo di residenza ed annessi.**

I nuovi edifici dovranno rispettare la tipologia caratterizzante l'intero insediamento, così come i materiali ed i caratteri compositivi e coloristici.

Caratteri dimensionali:

Per la tipologia e le relative dimensioni si deve fare riferimento agli edifici esistenti.

Per l'applicazione della normativa riguardante l'edificazione, si demanda alla tabella di zona ES, aggiunta al termine delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

TABELLA DELLA ZONa Es

zona omogenea destinazione	lettera E (D.M. 02.04.68) agricola ES	Agricola speciale	
edificazione	unità di misura		senza P.A.
indice di zona	mc./mq.		0,03

aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio			
servizi zionali ed interzionali			
aree da asservire per spazi privati			
verde			
parcheggio per insediamenti residenziali			
parcheggio per altri insediamenti			

tipologia edilizia			
altezza massima (esclusi gli impianti tecnici come silos, pozzi artesiani ecc.).	m.		8,50
numero massimo di piani fuori terra	n.		2
distanza dai fabbricati			
distanza minima dai fabbricati in altra proprietà	m.		10,00
distanza dai confini di proprietà e di zona			
distanza minima da confini di proprietà e di zona	m.		8,50

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

art. 67 DISPOSIZIONI VALIDE PER TUTTE LE ZONE AGRICOLE STRALCIATO

XI. ZONE F- ZONE S - ATTREZZATURE PUBBLICHE -

Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

In tali zone, ove specificato nei seguenti articoli, sono ammesse costruzioni destinate all'interesse comune. In ogni zona è stato stabilito il rapporto di copertura e, in generale, devono essere osservate le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici m. 8,00
- distanza minima dai confini m. 5,00
- distanza minima dai fabbricati di proprietà privata m. 10,00

La tipologia edilizia di tali costruzioni, anche se specialistiche, non deve porsi in contrasto con la tipologia presente nelle zone adiacenti. Dovrà pertanto essere attentamente valutata in sede di approvazione.

Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinata all'acquisizione, anche con esproprio, da parte del Comune e degli Enti competenti.

Le destinazioni specifiche sono riportate negli articoli successivi; ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere comunque stabilite dal Consiglio Comunale in sede di attuazione del P.R.G. nelle zone di che trattasi.

art. 68 ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE -

- Zona F1 (esistente a Deago Centro)

Destinazione d'uso:

Spazi pubblici attrezzati (Attrezzature sportive)

Superficie mq. 26.710.

Rapporto di copertura: 5%

Interventi consentiti:

È permessa la costruzione di campi sportivi (tennis, pallacanestro, calcio ecc...) e dei relativi servizi connessi come spogliatoi, gradinate ecc.. che potranno essere edificati in muratura o comunque in struttura stabile. Gli altri manufatti dovranno avere carattere provvisorio in modo da essere facilmente amovibili e offrire poca resistenza alle acque in caso di piena del fiume.

- Zona F2 (esistente a Deago Centro)

Destinazione d'uso:

Parco urbano

Superficie mq. 88.200.

Rapporto di copertura: 0%

- Zona F3 (in progetto a Deago Centro)

Destinazione d'uso:
Istruzione e attrezzature di interesse comune
Superficie mq. 24.000.
Rapporto di copertura: 30%

- Zona F4 (esistente a Dego Centro)

Destinazione d'uso:
Parco urbano
Superficie mq. 135.200.
Rapporto di copertura: 0%

art. 68bis ZONA F5 - DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI UNA PISTA AD ALTA VELOCITA' - STRALCIATO

art. 69 ZONE S - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E DI QUARTIERE -

Le zone servizi già esistenti sono state dichiarate. Per comodità di consultazione e di raffronto, al termine del presente elenco è stato di seguito allegato lo schema riassuntivo generale.

- Zona S1 (esistente a Deago Centro)

Destinazione d'uso:
Istruzione
Superficie mq. 12.500.
Rapporto di copertura: 30%

- Zona S2 (esistente a Deago Centro)

Destinazione d'uso:
Attrezzature di interesse comune (religioso)
Superficie mq. 7.800.
Rapporto di copertura: 40%

- Zona S3 (esistente a Deago Centro)

Destinazione d'uso:
Parcheggi
Superficie mq. 500.
Rapporto di copertura: 0%

- Zona S4 (esistente a Deago Centro)

Destinazione d'uso:
Parcheggi
Superficie mq. 1.150.
Rapporto di copertura: 0%

- Zona S5 (in progetto a Deago Centro)

Destinazione d'uso:
Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi
Superficie mq. 6.600.
Rapporto di copertura: 0%

Ad eccezione dell'arredo per giardini (lampioni, panchine, giochi ecc...) e dell'asfaltatura dello spazio destinato a parcheggio, è vietata ogni tipo di edificazione in grado di impedire il regolare deflusso delle acque in caso di aumento della portata d'acqua del fiume e del suo livello.

- Zona S6 (in progetto a Dego Centro)

Destinazione d'uso:

Attrezzature di interesse comune - Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi

Superficie mq. 25.800.

Rapporto di copertura: 30%

- Zona S7 (in progetto a Dego Centro)

Destinazione d'uso:

Aree di interesse comune - Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi

Superficie mq. 16.600.

Rapporto di copertura: 15%

La zona sarà asservita alle zone residenziali BS2, BC5, C2 e C3.

Dei 6500 mq. di parcheggi previsti, 2000 mq. sono destinati a parcheggio / deposito dei mezzi comunali.

- Zona S8 (in progetto a Porri)

Destinazione d'uso:

Attrezzature di interesse comune

Superficie mq. 600.

Rapporto di copertura: 30%

- Zona S9 (in progetto a Girini)

Destinazione d'uso:

Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi

Superficie mq. 3.250.

Rapporto di copertura: 20%

- Zona S10 (in progetto a Porri)

Destinazione d'uso:

Spazi pubblici attrezzati - Parcheggi

Superficie mq. 4250

Rapporto di copertura: 10%

195^{Versione integrale con inserimento di tutte le modifiche}

- Zona S11 (esistente a Dego Centro)

Destinazione d'uso:

Istruzione

Superficie mq. 1350

Rapporto di copertura: 100%

XII. ZONE DI RISPETTO

art. 70 ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI

Il Piano Regolatore Generale prescrive gli allineamenti edilizi tanto lungo le strade aperte al pubblico transito, quanto lungo i confini di zona. Tali allineamenti corrispondono al minimo arretramento ammesso a partire dalla mezzeria stradale o, se specificato, dal bordo stradale, salvi gli allineamenti indicati nelle planimetrie.

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali quando queste siano transitabili nonchè gli elementi di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e similari).

Per tutte le strade che non hanno indicazioni di allineamenti nelle planimetrie valgono il D.M. n.1404 del 01/04/68 e il D.M. n.1444 del 02/04/68 e seguenti norme:

a) arretramenti al di fuori degli insediamenti previsti dal P.R.G.

Per le distanze dal ciglio stradale da osservarsi nell'edificazione e da misurarsi in proiezione orizzontale valgono le norme stabilite dal D.M. n.1404 del 01/04/68.

Anche in corrispondenza degli incroci valgono le norme stabilite dal D.M. n.1404 del 01/04/68.

b) arretramenti all'interno degli insediamenti, distanze tra i fabbricati e dalle strade.

Salvo maggiori distanze previste dalle tabelle di zona allegate alle presenti norme tecniche, le distanze minime dei fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee previste dal Piano Regolatore Generale sono stabilite come dal D.M. n.1444 del 02/04/68, art.9.

Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle strade, ove non evidenziate in cartografia o specificate nelle tabelle di zona, si intendono comunque valide le distanze come dai confini di proprietà e di zona a partire dal ciglio della strada medesima.

c) stralciato

d) distanze dai corsi d'acqua

In tutto il territorio comunale dovrà essere osservata, per qualsiasi tipo di costruzione a carattere residenziale, industriale, agricolo od altro, la distanza **di cui all'art. 26 della LR. 9/93.**

Tale distanza si intende misurata a partire dalla sommità delle sponde.

art. 71 ZONE DI RISPETTO

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone di tutela e precisamente:

- le zone cimiteriali,
- le zone di rispetto stradali e ferroviarie,
- le zone di rispetto industriali,
- le zone di rispetto fluviali.

art. 72 ZONE CIMITERIALI

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione; per edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse sono disciplinate dalla legislazione vigente.

Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili.

art. 73 ZONE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

Le fasce di rispetto stradale, dove non individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., sono regolate dalle tabelle di P.R.G. allegate alle presenti norme.

Al di fuori del perimetro del centro abitato sono dimensionate nel rispetto del D.M. n.1404/1968; le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753/1980 dentro e fuori del perimetro del centro abitato; all'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda Autonoma delle FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. n.753/1980.

Le fasce di rispetto stradali e ferroviarie sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e la ristrutturazione delle sedi stradali e ferroviarie, previa redazione di progetto dell'opera o di p.a. pubblico; se ricadono all'interno di p.a. privati saranno disciplinate dalle norme di convenzione.

In particolare è prevista la possibilità di un adeguamento e di un raddoppio della S.S. n.29 lungo il rettilineo, verso Acqui, nella fascia di rispetto lato fiume, così come previsto nella cartografia.

Le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costitui-

scono specifica destinazione di zona, ma tali fasce, all'interno delle zone omogenee A-B-C-D-Ts-E-F-S, sono computabili al fine dell'applicazione degli indici. Nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie potrà essere consentita soltanto l'edificazione di recinzioni e parcheggi e solo in quelle ricadenti nelle zone D e nelle zone agricole E2/E4 ed E3, di stazioni di servizio.

Per quanto riguarda le stazioni di servizio si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- distanza minima di m.500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della strada e di m.250 su lati opposti,
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m.20,00 per strade statali, m.10,00 per strade provinciali e comunali,
- distanze minime da incroci stradali m.75,00,
- altezza massima del fabbricato m.5,00 con un solo piano,
- rapporto di copertura 0.10 mq/mq.

Per le stazioni di servizio esistenti all'interno o parzialmente all'interno di dette fasce, sono ammessi interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dei manufatti, di altezze e rapporto di copertura di cui sopra.

Nelle fasce di rispetto sono anche ammessi impianti tecnologici con finalità pubbliche o di interesse generale.

E' consentita, in tali fasce, l'installazione di attività di vendita e di esposizione di roulotte, caravans e articoli da campeggio senza installazioni di nuove costruzioni e impianti fissi purchè non costituiscano intralcio alla viabilità.

Per gli edifici compresi all'interno delle fasce di rispetto, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, è ammesso anche l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Le fasce di rispetto stradali non concorrono a determinare distanza dai confini di zona.

art. 73 bis ZONE DI RISPETTO INDUSTRIALI -

Oltre alla piantatura di essenze legnose ed arboree locali che facciano da divisione e schermo con le zone limitrofe, nelle fasce di rispetto industriali è permessa l'edificazione di:

1. recinzioni,
2. impianti tecnologici con finalità pubbliche o di interesse generale (cabine elettriche, cabine telefoniche, contatori, tubazioni del gas, dell'acquedotto e delle fognature, pozzetti di ispezione ecc...),

Nella fascia di rispetto non sono consentite edificazioni diverse da quelle di cui ai punti 1 e 2 e viabilità di servizio all'attività produttiva. La classificazione di tale fascia è agricola E2 con possibilità di trasferimento del relativo indice nelle aree agricole E2 esterne alla fascia di rispetto.

Per gli edifici residenziali già compresi all'interno delle fasce di rispetto, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, è ammesso anche l'intervento di restauro e risanamento conservativo. **Sugli eventuali manufatti agricoli esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale.**

art. 73 tris ZONA R - DI RISPETTO FLUVIALE -**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La zona di rispetto comprende le sponde del fiume Bormida di Spigno nella piana agricola di Fornaca per la parte così delimitata nella "Carta delle aree storicamente inondate". L'area, confinante con la prevista nuova zona industriale D5, è di seguito normata in funzione di salvaguardia ambientale.

Attualmente è sfruttata quasi esclusivamente dal punto di vista agricolo, ad eccezione della zona TS (Tecnologica speciale) che ospita il depuratore consortile.

La fascia di rispetto fluviale presenta una evidente omogeneità paesistico - territoriale e pertanto è opportuno uniformare gli interventi secondo precisi indirizzi generali. Gli obiettivi principali sono quelli di salvaguardare l'esistenza dell'area fluviale e di consolidare la valenza paesistica della zona attraverso tutti quegli interventi atti a preservarne l'estensione e l'uso corretto dell'alveo da parte del fiume (conservazione delle aree di sfogo idraulico del fiume Bormida, adeguamento delle difese degli argini, passeggiate, percorsi ciclistici, ippovie ecc...).

Di seguito sono esposti gli interventi consentiti nella zona R.

Interventi urbanistici ammessi nella zona R

All'interno della zona sono consentiti esclusivamente gli interventi di seguito specificati:

Costruzioni speciali

Per opere speciali si intendono:

1. le opere di rinforzo e di contenimento atte alla difesa degli argini,
2. le opere necessarie alla salvaguardia dell'integrità dell'area, o la creazione di riserve d'acqua, pozzi ecc...

XIII. NORME FINALI

art. 74 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante p.a. di iniziativa pubblica o la destinazione di P.R.G. non ne preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Nel caso di edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti o ricadenti in p.a. di iniziativa pubblica e preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

art. 75 CONCESSIONI RILASCIATE

L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie non conformi alle sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere completati entro il termine stabilito dalla concessione e dalla legislazione vigente.

Il mancato completamento del lavoro, nei termini suindicati, comporterà la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni: le opere non ultimate diverranno perciò abusive, con conseguente applicazione dell'art. 15, L.N. n.10/77.

art. 76 BARRIERE ARCHITETTONICHE

In tema di progettazione senza barriere architettoniche e per facilitare l'accessibilità alle persone in stato di minoranza fisica, per tutti gli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno essere rispettate le norme di cui Circ. Min. LL.PP. del 19 giugno 1968 n.4809, alla L.N. n.118 del 30 marzo 1971 e Regolamento di Attuazione n.384 del 27 aprile 1978; per tutti gli edifici privati dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.N. n.13 del 09 gennaio 1989, al D.M. n.236 del 14 giugno 1989 e alla L.N. n.11 del 05 maggio 1992.

art. 77 POTERI DI DEROGA STRALCIATO

art. 78 PRESCRIZIONI PER L'USO GEOLOGICO-TECNICO DEL TERRITORIO

Per tutti gli interventi edilizi o di mutazione dello stato del suolo si dovrà tener conto delle prescrizioni e delle norme contenute nell'indagine geologico tecnica allegata, parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

SOMMARIO

0. NOTA INTRODUTTIVA ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

I. GENERALITA'.....

ART. 1 PREMessa E FINALITA' DEL PIANO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 2 DELIMITAZIONE DEI CENTRI ABITATI . **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 3 ELABORATI DEL P.R.G..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

STATO DI FATTO **Errore. Il segnalibro non è definito.**

PROGETTO..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

ELABORATI DESCRITTIVI **Errore. Il segnalibro non è definito.**

ART. 4 VALIDITA' E APPLICAZIONE DEL P.R.G. . **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 5 CONTENUTO DEL P.R.G. **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 6 TRASFORMAZIONE URBANISTICHE ED EDILIZIE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

II. INDICI URBANISTICO-EDILIZI.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 7 INDICI EDILIZI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

PERTINENZE DI UN FABBRICATO. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

VOLUME DI UN FABBRICATO (V) .. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

ALTEZZA LORDA DI PIANO (Hp) **Errore. Il segnalibro non è definito.**

SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO (Sp) **Errore. Il segnalibro non è definito.**

ALTEZZA DI UN FABBRICATO (H) .. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

CORPO DI FABBRICA **Errore. Il segnalibro non è definito.**

PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO ... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

MISURAZIONE DELLE DISTANZE.. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

SUPERFICIE COPERTA (Sc) **Errore. Il segnalibro non è definito.**

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) .. **Errore. Il segnalibro non è definito.**

SUPERFICIE ASSERVITA (Sa) **Errore. Il segnalibro non è definito.**

ART. 8 INDICI URBANISTICI..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

SUPERFICIE TERRITORIALE O DI ZONA (St) . **Errore. Il segnalibro non è definito.**

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) **Errore. Il segnalibro non è definito.**

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE O DI ZONA (It) **Errore. Il segnalibro non è definito.**

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If) **Errore. Il segnalibro non è**

definito.

ART. 9 APPLICAZIONE DEGLI INDICI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

III. INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 10 INTERVENTI AMMESSI.....**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 11 MANUTENZIONE ORDINARIA**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 12 MANUTENZIONE STRAORDINARIA....**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 13 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 15 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 16 NUOVA EDIFICAZIONE**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 17 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 18 NUOVO IMPIANTO**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 19 ATTREZZATURA DEL TERRITORIO....**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 20 USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

IV. PIANI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. .. ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 21 ATTUAZIONE PROGRAMMATA DEL P.R.G. **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 22 DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 23 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - (P.A.) - **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 24 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 25 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 26 CONCESSIONE EDILIZIA..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 27 AUTORIZZAZIONE**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

V. ZONIZZAZIONE.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 28 ZONIZZAZIONE**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

V BIS. NORMATIVA URBANISTICO - COMMERCIALE ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

- ART.28.A INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.B SUPERFICIE DI VENDITA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.C CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA AI FINI DEL COMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.D DOTAZIONE DI PARCHEGGI PER LA CLIENTELA DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV) NON ALIMENTARI PER LE ZONE A, B, C E D **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.E LOCALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PER LA CLIENTELA..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.F DOTAZIONE DI AREA DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI ADIBITI AL RIFORNIMENTO DELLE MERCI, AD USO ESCLUSIVO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI PER LE ZONE A, B, C E D. **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.G AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.H SUBINGRESSO E TRASFERIMENTO DI SEDE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.I VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ A LIVELLO PUNTUALE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.J DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE RELATIVA ALLE AREE PER PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA E SPAZI PER LA SOSTA E MOVIMENTAZIONE MERCI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.K QUALITÀ PROGETTUALE - DOCUMENTAZIONE RELATIVA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.L SISTEMAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO E DEGLI SPAZI SCOPERTI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART.28.M ARREDO URBANO..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

VI. ZONE A: NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

- ART. 29 ZONE A..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART. 30 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE ZONE A **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART. 31 NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE A. **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
1. *Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
 2. *Elementi strutturali consentiti* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
 3. *Caratteri compositivo - architettonici consentiti* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
 4. *Materiali a vista consentiti*: **Errore. Il segnalibro non è definito.**
 5. *Colori consentiti*: **Errore. Il segnalibro non è definito.**
 6. *Interventi migliorativi* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
 7. *Ampliamenti consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia.* **Errore. Il segnalibro non è definito.**

8. *Volumetria interna e parti di completamento* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
9. *Costruzione a confine e in aderenza* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
10. *Distanze* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
11. *Aree di pertinenza* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
12. *Parcheggi privati*..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
13. *Adeguamenti tecnici e igienico - sanitari* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
14. *Impianti tecnici*..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
15. *Decoro degli edifici* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
16. *Sottotetti* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
17. *Tetti* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
18. *Elaborati integrativi di progetto da produrre all'atto della richiesta dell'autorizzazione o della concessione edilizia* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- ART. 32 ZONA A0 - CASTELLO - **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
DESCRIZIONE DELLA ZONA **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Interventi edilizi ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Cartografia allegata (TAV.1) **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- ART. 33 ZONA A1 - CENTRO - **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
DESCRIZIONE DELLA ZONA **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Interventi edilizi ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Cartografia allegata (TAV.2) **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- ART. 34 ZONA A2 - OLTRE BORMIDA - ... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
DESCRIZIONE DELLA ZONA **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Interventi edilizi ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Cartografia allegata (TAV.3) **Errore. Il segnalibro non è definito.**

VII. ZONE B / C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART. 35 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE ZONE B E C... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- ART. 36 NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE B E C..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
1. *Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
2. *Elementi strutturali consentiti*.... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
3. *Caratteri compositivo - architettonici consentiti* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
4. *Materiali a vista consentiti*: **Errore. Il segnalibro non è definito.**
5. *Colori consentiti*:..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
6. *Interventi migliorativi* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
7. *Ampliamenti consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia*

- nelle zone B..... Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 8. Costruzione a confine e in aderenza..... Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 9. Distanze..... Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 10. Aree di pertinenza..... Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 11. Costruzioni pertinenziali: autorimesse.. Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 12. Parcheggi privati..... Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 13. Adeguamenti tecnici e igienico - sanitari . Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 14. Decoro degli edifici..... Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 15. Edifici a servizio dell'attività agricola Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 16. Mansarde..... Errore. Il segnalibro non è definito.*
- 17. Elaborati integrativi di progetto da produrre all'atto della richiesta dell'autorizzazione o della concessione edilizia Errore. Il segnalibro non è definito.*

ART. 36 BIS CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE B **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 37 ZONA BS1..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
DESCRIZIONE DELLA ZONA Errore. Il segnalibro non è definito.

Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Interventi edilizi ammessi..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

*TABELLA DELLA ZONA **BS1**..... Errore. Il segnalibro non è definito.*

ART. 38 ZONA BS2 - DISTRIBUTORE - .. **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA Errore. Il segnalibro non è definito.

Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Interventi edilizi ammessi..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

*TABELLA DELLA ZONA **BS2**..... Errore. Il segnalibro non è definito.*

ART. 39 ZONA BC3 - STAZIONE - **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA Errore. Il segnalibro non è definito.

Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Interventi edilizi ammessi..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Cartografia allegata (TAV.4)..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

*TABELLA DELLA ZONA **BC3**..... Errore. Il segnalibro non è definito.*

ART. 40 ZONA BC4 - SUPERVIA - **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA Errore. Il segnalibro non è definito.

Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Interventi edilizi ammessi..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Cartografia allegata (TAV.5)..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

*TABELLA DELLA ZONA **BC4**..... Errore. Il segnalibro non è definito.*

ART. 41 ZONA BC5 - COLLETO - **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA Errore. Il segnalibro non è definito.

Interventi urbanistici ammessi **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Interventi edilizi ammessi..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

*TABELLA DELLA ZONA **BC5**..... Errore. Il segnalibro non è definito.*

ART. 42 ZONA BC6 - FRASSONETA - **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA Errore. Il segnalibro non è definito.

Interventi urbanistici ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi edilizi ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cartografia allegata (TAV.6).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
TABELLA DELLA ZONA BC6.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 43 ZONA BC7 - COSTALUPARA - ..	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi urbanistici ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi edilizi ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cartografia allegata (TAV.7).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
TABELLA DELLA ZONA BC7.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 44 ZONA BC8 - PIANO -.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi urbanistici ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi edilizi ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cartografia allegata (TAV.8).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
TABELLA DELLA ZONA BC8.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 45 ZONA BA9 - NOCETO -.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi urbanistici ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi edilizi ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cartografia allegata (TAV.9).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
TABELLA DELLA ZONA BA9.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 46 ZONA BA10 - S. GIULIA -	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi urbanistici ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi edilizi ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cartografia allegata (TAV.10).....	81
TABELLA DELLA ZONA BA10.....	81
ART. 47 ZONA BA11 - SANVAREZZO -.....	82
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	82
Interventi urbanistici ammessi.....	82
Interventi edilizi ammessi.....	82
Cartografia allegata (TAV.11).....	85
TABELLA DELLA ZONA BA11.....	87
ART. 48 ZONA BC12 - NUCLEO ORIGINARIO DI GIRINI -	87
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	87
Interventi urbanistici ammessi.....	88
Interventi edilizi ammessi.....	90
Cartografia allegata (TAV.12).....	93
TABELLA DELLA ZONA BC12.....	95
ART. 49 ZONA BC13 - NUCLEO RECENTE DI GIRINI -.....	95
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	95
Interventi urbanistici ammessi.....	96
Interventi edilizi ammessi.....	97
TABELLA DELLA ZONA BC13.....	101
ART. 50 ZONA BC14 - PORRI -.....	101
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	101
Interventi urbanistici ammessi.....	102

Interventi edilizi ammessi.....	104
Cartografia allegata (TAV.13)	106
TABELLA DELLA ZONA BC14	108
ART. 50 BIS ZONA BC15 - BORMIOLA -	108
DESCRIZIONE DELLA ZONA	108
Interventi urbanistici ammessi	109
Interventi edilizi ammessi.....	110
TABELLA DELLA ZONA BC15	114
ART. 50 TRIS ZONA BC16 - CAMPERVINO -	114
DESCRIZIONE DELLA ZONA	114
Interventi urbanistici ammessi	115
Interventi edilizi ammessi.....	116
TABELLA DELLA ZONA BC16	119
ART. 51 ZONA C1 - CAMPERVINO -	119
DESCRIZIONE DELLA ZONA	119
Interventi urbanistici ammessi	120
Interventi edilizi ammessi.....	121
Cartografia allegata con schema percorsi (TAV.14)	123
TABELLA DELLA ZONA C1	124
ART. 52 ZONA C2 - COLLETTO -	125
DESCRIZIONE DELLA ZONA	125
Interventi urbanistici ammessi	125
Interventi edilizi ammessi.....	126
Cartografia allegata con schema percorsi (TAV.15)	129
TABELLA DELLA ZONA C2	130
ART. 53 ZONA C3 - GALARO -	131
DESCRIZIONE DELLA ZONA	131
Interventi urbanistici ammessi	131
Interventi edilizi ammessi.....	132
Cartografia allegata con schema percorsi (TAV.16)	135
TABELLA DELLA ZONA C3	136
ART. 54 EDIFICI ISOLATI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITET -TONICO O TIPOLOGICO	136

VIII. ZONE D - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA - 138

ART. 55 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	138
ART. 55BIS NORME GENERALI PER LE ZONE D.....	139
1. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio principale	139
2. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio secondario	140
3. tipologia edilizia consentita per gli edifici industriali:	140
4. Caratteri dimensionali degli edifici industriali:	140
5. Elementi strutturali consentiti	140
6. Caratteri compositivo - architettonici consentiti.....	141
7. Materiali a vista consentiti:.....	141
8. Muri divisorii e recinzioni.....	141
9. Colori consentiti:	141

ART. 56 ZONA D1 - INDUSTRIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO -	143
Interventi edilizi ammessi	143
TABELLA DELLA ZONA D1	144
ART. 57 ZONA D2 - INDUSTRIALE/ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO -	145
Interventi edilizi ammessi	145
TABELLA DELLA ZONA D2	146
ART. 58 ZONA D3 - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO -	147
ART. 59 ZONA D3 - ARTIGIANALE ESISTENTE -	147
TABELLA DELLA ZONA D3	148
ART. 60 ZONA D4 - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO.....	149
Interventi urbanistici ammessi.....	149
Interventi edilizi ammessi.....	149
TABELLA DELLA ZONA D4	152
ART. 61 ZONA D5 - INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO -	153
Interventi urbanistici ammessi.....	153
Interventi edilizi ammessi.....	154
TABELLA DELLA ZONA D5	155
ART. 61BIS ZONA D6 - COMMERCIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO -	156
Interventi urbanistici ammessi.....	156
Interventi edilizi ammessi.....	156
TABELLA DELLA ZONA D6	158
IX. ZONA TS - TECNOLOGICA SPECIALE -.....	159
ART. 62 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	159
TABELLA DELLA ZONA Ts	160
X. ZONE E - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA -	160
ART. 63 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	160
ART. 63 BIS NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE E	162
1. Dimensione delle nuove strade, anche di impianto edilizio	162
2. Disposizione e dimensioni dei lotti	162
3. Tipologia edilizia	162
4. Elementi strutturali consentiti	162
5. Caratteri compositivo - architettonici consentiti	163
6. Materiali a vista consentiti:	163
7. Colori consentiti:	164
8. Interventi migliorativi	164
9. Ampliamenti consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia	164
10. Demolizione e ricostruzione	164
11. Costruzione a confine e in aderenza	165
12. Cambiamenti di destinazione d'uso	165
13. Distanze	165
14. Aree di pertinenza	165
15. Autorimesse singole	165
16. Adeguamenti tecnici e igienico - sanitari	166

17. Decoro degli edifici	166
18. Edifici al servizio dell'attività agricola	167
19. Mansarde	167
20. Elaborati integrativi di progetto da produrre all'atto della richiesta dell'autorizzazione o della concessione edilizia	167
Cartografia allegata riportante gli schemi degli edifici agricoli tradizionali, anche pertinenziali (TAV.17, TAV.18, TAV.19, TAV.20).	168
ART. 64 ZONE AGRICOLE - E1 -.....	170
TABELLA DELLA ZONA E1	171
ART. 65 ZONE AGRICOLE NORMALI - E2.....	172
Interventi urbanistici ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi edilizi ammessi.....	172
TABELLA DELLE ZONE E2	174
ART. 65BIS ZONE AGRICOLE NORMALI RICADENTI IN A.N.I.MA. – E4... 176	
Interventi urbanistici ammessi.....	176
Interventi edilizi ammessi.....	177
TABELLA DELLE ZONE E4	179
ART. 65TRIS ZONE AGRICOLE DI PRESIDIO AMBIENTALE - E3 -.....	180
Interventi urbanistici ammessi.....	183
Interventi edilizi ammessi.....	184
TABELLA DELLE ZONE E3	187
ART. 66 ZONA AGRICOLA SPECIALE - ES -.....	188
Interventi edilizi ammessi.....	188
TABELLA DELLA ZONA Es	190
ART. 67 DISPOSIZIONI VALIDE PER TUTTE LE ZONE AGRICOLE.....	190
XI. ZONE F- ZONE S - ATTREZZATURE PUBBLICHE -	191
ART. 68 ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE -.....	191
ART. 68BIS ZONA F5 - DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI UNA PISTA AD ALTA VELOCITA' -.....	193
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi urbanistici ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Interventi edilizi ammessi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
TABELLA DELLA ZONA F5	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 69 ZONE S - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E DI QUARTIERE -	193
XII. ZONE DI RISPETTO	196
ART. 70 ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI.....	196
ART. 71 ZONE DI RISPETTO.....	197
ART. 72 ZONE CIMITERIALI.....	197
ART. 73 ZONE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO.....	197
ART. 73 BIS ZONE DI RISPETTO INDUSTRIALI -.....	198
ART. 73 TRIS ZONA R - DI RISPETTO FLUVIALE -.....	200
DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	200

Interventi urbanistici ammessi nella zona R	200
XIII. NORME FINALI	201
ART. 74 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.....	201
ART. 75 CONCESSIONI RILASCIATE.....	201
ART. 76 BARRIERE ARCHITETTONICHE	201
ART. 77 POTERI DI DEROGA	201
ART. 78 PRESCRIZIONI PER L'USO GEOLOGICO-TECNICO DEL TERRITORIO	201
SOMMARIO	203