

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Aspetti generali del Piano

Art.1.1.1	Finalità.....	Pag. 6
Art.1.1.2	Applicazione ed arco temporale di validità.....	Pag. 7
Art.1.1.3	Elaborati costituenti il piano.....	Pag. 8

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni

Art.1.2.1	Parametri urbanistici.....	Pag. 12
Art.1.2.2	Parametri edilizi.....	Pag. 14
Art.1.2.3	Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.....	Pag. 19
Art.1.2.4	Definizioni.....	Pag. 20

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art.2.0.1	Generalità.....	Pag. 23
-----------	-----------------	----------------

Capo I - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del piano

Art.2.1.1	Strumenti urbanistici esecutivi.....	Pag. 24
Art.2.1.2	Intervento edilizio diretto.....	Pag. 25
Art.2.1.3	Modalità di intervento.....	Pag. 27
Art.2.1.4	Opere di urbanizzazione e aree urbanizzate.....	Pag. 28

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art.3.0.1	Generalità.....	Pag. 29
-----------	-----------------	----------------

<i>Capo I</i>	-	<i>Classificazione dei tipi di intervento di carattere edilizio</i>	
Art.3.1.1		Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio.....	Pag. 30
Art.3.1.2		Manutenzione ordinaria (MO).....	Pag. 31
Art.3.1.3		Manutenzione straordinaria (MS).....	Pag. 33
Art.3.1.4		Restauro e risanamento conservativo (RC).....	Pag. 36
Art.3.1.5		Ristrutturazione edilizia (RE).....	Pag. 42
Art.3.1.6		Demolizione senza ricostruzione (DS) - Demolizione con ricostruzione (DR).....	Pag. 46
Art.3.1.7		Nuova edificazione.....	Pag. 47
<i>Capo II</i>	-	<i>Classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico</i>	
Art.3.2.1		Ristrutturazione urbanistica.....	Pag. 52
Art.3.2.2		Nuovo impianto (NI).....	Pag. 53
<i>Capo III</i>	-	<i>Classificazione dei tipi di intervento con modifica di uso del suolo e degli edifici ed alterazione dell'ambiente e del paesaggio</i>	
Art.3.3.1		Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD).....	Pag. 54
Art.3.3.2		Concessione per discariche e rinterri tutela dello strato attivo del suolo coltivato.....	Pag. 56
Art.3.3.3		Sistemazione del suolo e del luogo.....	Pag. 57
Art.3.3.4		Tutela e sviluppo del verde.....	Pag. 58
Art.3.3.5		Aree di parcheggio.....	Pag. 60
Art.3.3.6		Ricerca e coltivazione di sostanze minerali.....	Pag. 61
Art.3.3.7		Recinzioni e muri di contenimento.....	Pag. 63

TITOLO IV – CLASSIFICAZIONE USI DEL SUOLO

Art.4.0.1		Generalità.....	Pag. 66
-----------	--	-----------------	----------------

Capo I - Usi pubblici

Art.4.1.1		Area per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.....	Pag. 67
-----------	--	--	----------------

Art.4.1.2	Verde privato ricreativo.....	Pag. 71
Art.4.1.3	Aree di interesse comunitario.....	Pag. 72
Art.4.1.4	Aree per attrezzature tecnologiche ed impianti urbani.....	Pag. 73
Art.4.1.5	Aree per la viabilità.....	Pag. 74
<i>Capo II - Usi residenziali</i>		
Art.4.2.1	Nuclei di antica formazione.....	Pag. 77
Art.4.2.2	Aree residenziali sature.....	Pag. 85
Art.4.2.3	Aree di completamento.....	Pag. 89
Art.4.2.4	Aree di nuovo insediamento residenziale.....	Pag. 92
Art.4.2.5	Norme particolari per le aree residenziali.....	Pag. 94
<i>Capo III - Usi produttivi</i>		
Art.4.3.1	Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano.....	Pag. 96
Art.4.3.2	Aree per impianti produttivi di nuovo impianto SUE 1.....	Pag. 100
Art.4.3.3	Aree commerciali di nuovo impianto.....	Pag. 103
Art.4.3.4	Norme generali in materia di disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio.....	Pag. 105
Art.4.3.5	Norme in materia di attività commerciali ricadenti nel centro storico.....	Pag. 108
Art.4.3.6	Norme in materia di impatto sulla mobilità e la sosta dei veicoli per le attività commerciali.....	Pag. 109
Art.4.3.7	Tipologie di strutture distributive ammesse in base alla classificazione commerciale e urbanistica del territorio.....	Pag. 110
<i>Capo IV - Usi agricoli</i>		
Art.4.4.0	Generalità.....	Pag. 111
Art.4.4.1	Aree agricole interne.....	Pag. 112
Art.4.4.2	Aree agricole.....	Pag. 113
Art.4.4.3	Edifici residenziali in zona agricola.....	Pag. 117
Art.4.4.4	Aree boscate.....	Pag. 118
Art.4.4.5	Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agri-	

	colo, adibiti ad usi extra agricoli o abbandonati, alla data di adozione della “Variante di Piano”.....	Pag. 120
Art.4.4.6	Baite.....	Pag. 122
Art.4.4.7	Aree di tutela ambientale.....	Pag. 123

TITOLO V – VINCOLI

Capo I - Vincoli legali e fasce di rispetto

Art.5.1.1	Vincolo idrogeologico.....	Pag. 125
Art.5.1.2	Zona di rispetto cimiteriale.....	Pag. 126
Art.5.1.3	Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali.....	Pag. 127
Art.5.1.4	Fascia di rispetto della Ferrovia.....	Pag. 128
Art.5.1.5	Norme particolari per le aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee ad alta tensione.....	Pag. 129
Art.5.1.6	Fascia di rispetto dei gasdotti e delle condotte fognarie.....	Pag. 130
Art.5.1.7	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.....	Pag. 131
Art.5.1.8	Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti di depurazione.....	Pag. 132
Art.5.1.9	Vincoli per i beni ambientali e culturali.....	Pag. 133
Art.5.1.10	Aree soggette ad usi civici.....	Pag. 134
Art.5.1.11	Deroghe delle norme di P.R.G.C.....	Pag. 135

TITOLO VI – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Capo I - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

Art.6.1.1	Modalità di attuazione del P.R.G.....	Pag. 136
Art.6.1.2	Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).....	Pag. 137
Art.6.1.3	Intervento edilizio diretto.....	Pag. 138
Art.6.1.4	Modalità degli interventi urbanistici esecutivi.....	Pag. 140
Art.6.1.5	Convenzioni dei Piani esecutivi.....	Pag. 143

<i>Capo II -</i>	
Art.6.2.1	Criteri di gestione del Piano Pag. 144
Art.6.2.2	Opere di urbanizzazione..... Pag. 145
Art.6.2.3	Licenza d'uso Pag. 146
 <i>Capo III - Disposizioni speciali</i>	
Art.6.3.1	Autorizzazioni speciali di intervento..... Pag. 147
Art.6.3.2	Vincoli di edificabilità ed elementi di carattere idrogeologico Pag. 148
Art.6.3.3	Piano Territoriale Regionale di coordinamento delle localizzazioni degli impianti per remittenza televisiva Pag. 149

TITOLO VII – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.7.0.1	Norme in contrasto..... Pag. 150
-----------	---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Aspetti generali del piano

Art.1.1.1. – Finalità

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme costituiscono strumento di attuazione, ha lo scopo di contribuire:

- 1) al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali e di servizi delle comunità locali, attraverso il massimo utilizzo del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- 2) alla difesa del patrimonio agricolo produttivo, delle risorse naturali ed ambientali e del patrimonio storico-artistico esistente;
- 3) a favorire l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di ragionevoli previsioni demografiche ed occupazionali;
- 4) ad assolvere alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Le suddette finalità vengono assicurate in conformità agli obiettivi contenuti nella Legge Urbanistica Regionale (L.R. n.56/77).

Art.1.1.2 – Applicazione ed arco temporale di validità

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in applicazione della Legge Urbanistica Regionale n.56 del 05/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, che qui di seguito verrà denominata L.R. 56/77, l'intero territorio comunale viene disciplinato dalle presenti norme che precisano, specificano ed integrano le previsioni contenute nelle tavole grafiche del P.R.G.

Chiunque effettui interventi di trasformazione dell'uso del suolo e dell'assetto fisico del territorio deve seguire correttamente le presenti norme e prescrizioni, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n.56/77.

Ai sensi di quanto prescritto dall'art.17 della L.R. n.56/77 le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

All'atto dell'approvazione del Progetto definitivo di Piano Territoriale, il P.R.G. dovrà essere adeguato in conformità alle previsioni dimensionali e strutturali colà indicate.

Art.1.1.3 - Elaborati costituenti il Piano

La Seconda Variante Generale è composta dai seguenti elaborati:

A1 Relazione tecnico – illustrativa

A2 Norme Tecniche di Attuazione

A3 Scheda quantitativa dei dati urbani / Allegato 1 della scheda C

A4 Programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa

A5 Valutazione di impatto ambientale della "Seconda Variante Generale"

ALLEGATI TECNICI : - URBANIZZAZIONI -

U I	Fognatura	Scala 1:5.000
U II	Rete acquedotto	Scala 1:5.000
U III	Illuminazione pubblica	Scala 1:5.000
U IV	Metano	Scala 1:5.000

ALLEGATI TECNICI : - INDAGINE CONOSCITIVA DEI NUCLEI ANTICHI -

NA I	Gulo, S.Rocco, Giovai, S.Maria, La Villa Capoluogo	Scala 1:1.000
NA II	Loro, S.Anna, Rumianca, Megolo Cima, Megolo Mezzo, Megolo Fondo	Scala 1:1.000

ALLEGATI TECNICI : - PROGETTO "SECONDA VARIANTE GENERALE" -

P1	Planimetria generale del territorio con indicazione delle previsioni di piano delle fasce marginali dei comuni contermini	Scala 1:25.000
P2	Planimetria sintetica dell'intero territorio comunale con indicazione del sistema viario principale	Scala 1:10.000
P3	Planimetria generale di zonizzazione con gli sviluppi della "SECONDA VARIANTE GENERALE" relativa all'intero territorio urbanizzato	Scala 1:5.000
P3a	Planimetria generale di zonizzazione con gli sviluppi della "SECONDA VARIANTE GENERALE"	Scala 1:2.000
P3b	Planimetria generale di zonizzazione con gli sviluppi della "SECONDA VARIANTE GENERALE"	Scala 1:2.000

P3c Planimetria generale di zonizzazione con gli sviluppi della "SECONDA VARIANTE GENERALE"	Scala 1:2.000
P4 Planimetria Centri Storici con categorie di intervento	Scala 1:1.000
ALLEGATI TECNICI : - COMPATIBILITA' GEOLOGICA "SECONDA VARIANTE GENERALE" -	
G1 Sovrapposizione Planimetria degli sviluppi con la "Carta di Sintesi" condivisa al "Tavolo Tecnico" del 14/03/2003	Scala 1:5.000
G1a Sovrapposizione Planimetria degli sviluppi con la "Carta di Sintesi" condivisa al "Tavolo Tecnico" del 14/03/2003	Scala 1:5.000
G1b Sovrapposizione Planimetria degli sviluppi con la "Carta di Sintesi" condivisa al "Tavolo Tecnico" del 14/03/2003	Scala 1:5.000
ALLEGATI TECNICI : - DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA D.LGS. 114/98 -	
C1 Planimetria delle perimetrazioni commerciali ai sensi della L.R. 28/1999	Scala 1:5.000
ALLEGATI TECNICI : - CONTROLLO PERICOLI INCIDENTI RILEVANTI DIR.CEE 98/82/CE -	
RIR 1 "Rischio di incidenti rilevanti RIR" DM 09/05/2001 – Relazione illustrativa	
RIR 2 "Rischio di incidenti rilevanti RIR" DM 09/05/2001 – Categorizzazione del territorio e scenari incidentali	Scala 1:5.000

Indagini geologico – tecniche

(a cura del dr. Fulvio Epifani – geologo)

Documentazione del Parere condiviso espresso dal Gruppo interdisciplinare 14-03-2003

- *Relazione geologica* – REL 1 (FEBBRAIO 2002 AGG. OTTOBRE 2002)
- *Schede storiche* – ALL 1 (GENNAIO 2002)
- *Schede di rilevamento dei conoidi* – ALL 2 (GENNAIO 2002 AGG. FEBBRAIO 2003)
- *Schede delle opere di difesa idraulica* – ALL 3 (GENNAIO 2002)
- *Schede di censimento dei fenomeni franosi in roccia* – ALL 4 (GENNAIO 2002)
- *Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica* – ALL 5 (GENNAIO 2002)

- *Schede degli attraversamenti dei corsi d'acqua* – ALL 6 (GENNAIO 2002)
- *Stralcio delle cartografie Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)* – ALL 7 (FEBBRAIO 2002)
- *Carta geologica con elementi geomorfologici* (scala 1:10.000) – TAV 1 (FEBBRAIO 2002)
- *Carta geomorfologica e del dissesto* (scala 1:10.000) – TAV 2 (FEBBRAIO 2002 AGG.: OTTOBRE 2002, FEBBRAIO 2003)
- *Carta geomorfologica dei centri abitati* (scala 1:5.000) – TAV 3 (FEBBRAIO 2002 AGG.: OTTOBRE 2002, FEBBRAIO 2003)
- *Carta del reticolato idrografico* (scala 1:10.000) – TAV 4 (OTTOBRE 2002 AGG. FEBBRAIO 2003)
- *Carta geoidrologica* (scala 1:10.000) – TAV 5 (FEBBRAIO 2002)
- *Carta litotecnica* (scala 1:10.000) – TAV 6 (FEBBRAIO 2002)
- *Carta dell'acclività* (scala 1:10.000) – TAV 7 (FEBBRAIO 2002)
- *Carta delle opere idrauliche e degli effetti alluvionali* (scala 1:10.000) – TAV 8 (FEBBRAIO 2002 AGG. OTTOBRE 2002)
- *Carta dei bacini idrografici e delle fasce altimetriche dei torrenti Marmazza, Arsa, Chiesa, Inferno* (scala 1:10.000) – TAV 9 (FEBBRAIO 2002)
- *Carta della propensione al dissesto* (scala 1:10.000) – TAV 10 (OTTOBRE 2002 AGG. FEBBRAIO 2003)
- *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* (scala 1:10.000) – TAV 11 (OTTOBRE 2002 AGG. FEBBRAIO 2003 – MARZO 2003)
- *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* (scala 1:5.000) – TAV 11 (FEBBRAIO 2002 AGG.: OTTOBRE 2002, FEBBRAIO 2003)
- *Cronoprogramma degli interventi di riassetto* (scala 1:5.000) – TAV 13 (OTTOBRE 2002 AGG. FEBBRAIO 2003)
- *Relazione geologico Tecnica* – REL 2 (DICEMBRE 2004)

Allegati specialistici – Zonizzazione acustica

- elaborato a colori della proposta di zonizzazione acustica
- elaborato b/n della proposta di zonizzazione acustica
- relazione illustrativa
- regolamento di attuazione
- compatibilità acustica della Seconda Variante di P.R.G.C.

Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni

Art.1.2.1 – **Parametri urbanistici**

I Parametri urbanistici sono tutti quei parametri concepiti per misurare la capacità insediativa teorica o il carico urbanistico nelle diverse aree del piano.

St = Superficie Territoriale: è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Sf = Superficie Fondiaria: è l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

It = Indice di densità edilizia territoriale: è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

If = Indice di densità edilizia fondiaria: è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il

numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale: è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art.1.2.2 – Parametri Edilizi

I parametri edilizi hanno il compito di stabilire la consistenza edilizia dei fabbricati e di determinare i rapporti tra fabbricato e lotto di pertinenza, e tra fabbricati.

Sul = Superficie utile lorda: la superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, ai ripostigli dei piani interrati e seminterrati, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

V = Volume della costruzione: il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento in seguito definito per il calcolo dell'Hf.

H = Altezza della costruzione: l'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti (Hf).

Hf = Altezza dei fronti della costruzione: si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato e delle attività in esso incluse.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Sc = Superficie coperta della costruzione: è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

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

Ds = Distanza dalle strade: viene misurata dal "ciglio stradale". Per "ciglio stradale" si intende la linea limite della sede stradale, inclusi i marciapiedi, le banchine o

altre strutture laterali quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)

Per la misurazione della distanza si fa riferimento a quelle parti di edificio che incidono sulla consistenza edilizia dello stesso, con esclusione delle parti aggettanti inferiori a mt.1,20.

Per l'edificazione sui lotti liberi e sulle aree di nuovo impianto non sono ammesse, rispetto alle strade pubbliche, distanze inferiori a mt.6,00.

Dc = Distanza dai confini: è data dalla distanza misurata a raggio tra ogni punto della superficie coperta (Sc) ed il confine. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a mt.5,00; eccezioni alla predetta norma sono ammesse per casi particolari solo se esplicitamente consentite dalle presenti Norme Tecniche. Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà a condizione che venga stipulata una convenzione tra i privati interessati che deve essere contenuta in un atto registrato e trascritto.

df = Visuale libera: si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, così come definiti nella Sc.

La distanza minima tra pareti finestrate è prescritta pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel

caso in cui due fronti di uno stesso o di diversi edifici formino tra loro un angolo minore di 90 gradi, nei tratti della possibilità del rispetto della distanza minima, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relativi a locali non abitabili.

Per quanto non specificato e/o in contrasto valgono le prescrizioni di cui al D.M. 2/4/1968 n.1444.

Nell'ambito delle aree individuate dal Piano ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è richiesto il rispetto sulle distanze minime previste dall'art.9 del D.M. n.1444/68 qualora ciò risulti incompatibile con lo stato dei luoghi e le esigenze del tessuto viario ed edilizio preesistente.

Le norme suddette non si applicano nel caso di vista su un basso fabbricato e nel caso di bassi fabbricati. Per "basso fabbricato" si intendono gli edifici identificati e normati all'art. 3.1.7 punto 5 delle presenti N.T.A.

Art.1.2.3 – Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o di superficie, "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Le aree che, nei casi di ampliamento o di nuova costruzione di edifici, esauriscano la propria capacità edificatoria vanno trascritte nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

Per quanto concerne le distanze dai cigli stradali si rimanda alla Tabella di cui all'art.4.1.5.

Art.1.2.4 – **Definizioni**

1) Area edificabile

È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che, per vincoli di legge e dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato, in quanto destinate ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c) gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione alla estensione dei lotti che vi hanno accesso.

2) Destinazione d'uso degli edifici

È quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici.

Per gli edifici già costruiti, la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di licenza d'uso.

Le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni, hanno come destinazione quelle riscontrate nelle planimetrie di piano (allegati tecnici) o nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali)

In caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione a criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

3) Edifici esistenti costituenti volume

Costituiscono volume quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui, dotati di copertura e con struttura vincolata al suolo. Sono escluse le costruzioni abusive, sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di abitabilità o agibilità.

4) Unità immobiliare

È costituita da una parte di costruzione, o dalla sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, ecc.).

5) Unità locale

L'unità locale può essere determinata da un insieme di edifici, manufatti, terreni, di consistenza determinata e ubicati in un preciso luogo fisico, in cui si svolgono una o più attività economiche o produttive.

Le unità locali sono variamente denominate secondo i rami di attività economica e possono essere indicate come: fabbrica, stabilimento, azienda, bottega, emporio, agenzia, ecc.

Nelle unità locali possono svolgersi attività miste, cioè più fasi successive di lavoro, o anche processi produttivi più o meno estranei tra di loro, cioè finalizzati a produzioni diverse.

In tali casi l'unità locale è classificata, per gli effetti del P.R.G.C., secondo l'attività economica prevalente.

6) Nucleo familiare

È quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale, partecipano al nucleo familiare le persone conviventi.

7) Abitante insediabile

Si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico: 1 abitante/1 vano, ed attribuendo ad ogni vano la quantità di mc. specifica determinata da Piano a seconda dell'area di intervento.

Laddove detta quantità non è specificata, si deve intendere in misura di mc.120 di volume o in mq.40 di superficie utile lorda (Sa).

8) Area urbanizzata

Il Piano considera aree urbanizzate quelle porzioni di territorio, individuate planimetricamente, che contengono ambiti insediativi nei quali la dotazione di opere di urbanizzazione primaria risulta sufficiente a soddisfare i fabbisogni degli insediamenti esistenti.

9) Carico urbanistico

È dato da fabbisogno di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

10) Vano utile

Per vano utile si intende: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette in misura almeno sufficiente al rispetto dei minimi rapporti aeroilluminanti prescritti dalle vigenti disposizioni igienico sanitarie ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq.9) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza dal pavimento pari a quella stabilita dal D.M. 05/04/1975 (salvo gli interventi su edifici preesistenti dove è ammessa l'altezza esistente).

11) Vano accessorio

Si intendono i vani di superficie inferiore a mq.9, i bagni, i vani cottura, i ripostigli e gli altri vani non destinati alla presenza continuativa di persone (sottotetti, cantine, lavatoi, ecc.).

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.2.0.1 – **Generalità**

Il Piano Regolatore Generale disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le trasformazioni urbanistiche e le opere edilizie debbono risultare conformi alle prescrizioni legislative in materia ed al PRG.

Il Piano Regolatore Generale, al fine di soddisfare le esigenze locali entro uno sviluppo sostenibile, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali, paesaggistiche, storiche, insediative, in conformità con gli obiettivi, articolati nella Relazione Illustrativa e nelle presenti Norme, organizza e regola la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni territoriali per aree normative definendo, in relazione alle vigenti leggi nazionali e regionali, quali interventi sono ammessi in forma diretta e quali interventi sono da comprendere in strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è condizione necessaria per l'intervento. L'indicazione delle modalità d'intervento specificate per ciascuna area di piano, è contenuta negli articoli seguenti, nel TITOLO III.

Capo I – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del piano

Art.2.1.1 – **Strumenti urbanistici esecutivi**

Gli strumento urbanistici esecutivi sono:

- 1) Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt.38, 39 e 40 della Legge Regionale n.56/1977;
- 2) Piano per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art.41 della Legge Regionale n.56/1977;
- 3) Piano di Recupero (P.R.) di cui alla Legge 5 agosto 1978 n.457 con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art.41 bis della Legge Regionale n.56/1977;
- 4) Strumento Urbanistico Esecutivo di libera iniziativa (S.U.E.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art.43 e 44 della Legge Regionale n.56/1977;
- 5) Piano tecnico (P.T.) di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art.47 della Legge Regionale n.56/1977.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art.45 della Legge Regionale n.56/1977.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie del P.R.G.

Art.2.1.2 – **Intervento edilizio diretto**

Per intervento edilizio diretto, si intende il caso in cui esso può avvenire anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, mediante titolo abilitativo singolo (concessione/permesso di costruire o denuncia di inizio attività), così come definiti dalle leggi: 380/2001; 662/96; 443/2001 e L.R. 56/77 e s.m.i..

La documentazione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo singolo per gli interventi edilizi sulle aree ed edifici ai sensi ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale n.56/1977 è la seguente:

- 1) rilievo dello stato di fatto nelle scale 1:100 e 1:20 (particolari architettonici costruttivi), con il rilievo e l'indicazione delle finiture esterne, dei rivestimenti degli infissi, ringhiere e altri materiali esistenti con documentazione grafica, scritta e fotografica;
- 2) documentazione dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio e l'insieme mediante materiale grafico, scritto e ampia documentazione fotografica, relazione di verifica della portanza delle strutture;
- 3) per gli edifici sottoposti a categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo adeguato materiale documentario storico riguardante essenzialmente il processo di formazione dell'organismo edilizio per singole fasi ed epoche, destinazioni d'uso originali e storia sommaria dell'edificio, note di interesse socio-culturale legate alla tradizione e storia locale intorno all'edificio qualora ritenute di interesse generale;
- 4) relazione di progetto con descrizione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, destinazione d'uso, recupero di spazi collettivi; le motivazioni, riferimento ed i criteri per le scelte operate intorno ai caratteri tipologici, strutturali e distributivi, del rapporto figurativo e funzionale con il resto del tessuto urbano, dei materiali di finitura esterni ed interni;
- 5) progetto edilizio con piante, prospetti e sezioni, alle scale utilizzate per il rilievo dello stato di fatto, comprensivo dei particolari di facciata.

Per le richieste di autorizzazione è necessaria tutta la documentazione grafica, fotografica e scritta utile a valutare lo stato di fatto e stato d'uso e le modalità dell'intervento proposto.

Art.2.1.3 – Modalità di intervento

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (denuncia di inizio attività, concessione/permesso di costruire, strumento urbanistico esecutivo) viene fornita nel corpo dei Titoli delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

Art.2.1.4 – Opere di urbanizzazione ed aree urbanizzate

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art.51 della Legge regionale n.56/1977.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare carichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere quest'ultima preceduta da fossa Imhoff con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/05/1976 n.319;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

Per ciò che attiene alla dotazione minima di urbanizzazioni per gli interventi di recupero degli edifici esistenti nel territorio agricolo ricompresi al successivo art.4.4.5 questa deve almeno comprendere le dotazioni di cui ai punti a), b) e c) del precedente comma.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art.3.0.1 – **Generalità**

Il P.R.G. individua planimetricamente, per l'intero territorio comunale, le aree normative in cui disciplina l'attuazione delle previsioni per mezzo di un insieme correlato di norme e prescrizioni in ordine a destinazioni d'uso, consistenze edificatorie e tipi di intervento.

I tipi di intervento, di cui al presente titolo, sono costituiti dalle possibili forme in cui si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.

In sintesi, tutto quanto modifica l'assetto fisico e gli usi in atto in parti del territorio può essere concepito come tipo di intervento, quali: l'esecuzione di opere edilizie; il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici; l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali; l'alterazione delle caratteristiche del luogo.

Gli interventi classificati nel presente titolo e sono definiti ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per i singoli edifici è esposta al successivo "Titolo III – Classificazione degli usi del suolo".

Ogni intervento, fra quelli esposti nel presente titolo e soggetti ad una qualsiasi forma di autorizzazione, comporta la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuali rimozioni di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiale, ecc.; e con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia (C.E.), in contrasto con interessi pubblici. Questi ultimi possono riguardare anche il decoro dell'ambiente e la tutela del paesaggio.

Capo I – Classificazione dei tipi di intervento di carattere edilizio

Art.3.1.1 – **Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto:

- 1) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, identificata sulle tavole di P.R.G.C. con apposita campitura e normato all'art. 4.2.1, è fatto divieto di:
 - a) impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi;
 - b) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- 1) manutenzione ordinaria (MO);
- 2) manutenzione straordinaria (MS);
- 3) restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - a) restauro conservativo (RC1);
 - b) risanamento conservativo (RC2);
- 4) ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - a) ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1);
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo B (REB);
- 5) demolizione (D);
 - demolizione senza ricostruzione DS;
 - demolizione con ricostruzione DR;
- 6) ampliamento con o senza sopraelevazione (AS);
- 7) mutamento di destinazione d'uso (MD).

Art.3.1.2 – **Manutenzione ordinaria (MO)**

Sono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (art. 13, comma 3°, lett. a, della L.R. 56/1977).

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesto nessun titolo abilitativo; eccezione fatta per le aree ed immobili classificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977, essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
- 2) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto). Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari.
- 3) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.
- 4) TRAMEZZATURE ED APERTURE INTERNE.
- 5) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, etc.) siano i caratteri originari.

- 6) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI.
- 7) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari. Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Art.3.1.3 - **Manutenzione straordinaria (MS)**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienico sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 13, comma 3°, lett. b della L.R. 56/1977). Per l'esecuzione di tali interventi è richiesto titolo abilitativo singolo.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) **FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

- a) rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
- b) tinteggiatura;
- c) sostituzione di infissi e ringhiere;
- d) coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

- 2) **ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradanti. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

- 3) **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.**

Rifacimento di parti limitate di tamponamento esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

4) TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

5) FINITURE ESTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi. Elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

6) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

7) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli

edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art.3.1.4 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (art. 13, comma 3°, lett. c della L.R. 56/1977).

Per l'esecuzione degli interventi in oggetto è richiesto titolo abilitativo singolo.

Sono previste due sottocategorie di intervento, tese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

RC1 : restauro rigoroso

RC2 : risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono:

RC1 : restauro rigoroso.

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

Sono di restauro rigoroso gli interventi che riguardano:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio

ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutare esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, né alterazioni alle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio,

quali volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimento, infissi elementi architettonici e decorativi).

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

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dell'inquinamento e purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico – ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.

RC2 – Risanamento conservativo.

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri di insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi interni di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono di risanamento conservativo gli interventi che riguardano:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

ripristino e restauro di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiale e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa del degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle

pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.).

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.

Ripristino, restauro e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D) TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Art.3.1.5 - Ristrutturazione edilizia (RE).

Sono di ristrutturazione edilizia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti". (art. 13, comma 3°, lett. d della L.R. 56/1977).

Per tali interventi è richiesto titolo abilitativo singolo.

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificarne il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

REA : ristrutturazione edilizia di tipo A;

REB : ristrutturazione edilizia di tipo B.

REA Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superficie e di volume.

A tale categoria appartengono le seguenti opere:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni.

D) TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E) FINITURE INTERNE. (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento reti ed impianti, antincendio, reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

REB Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si riferisce ad interventi che in presenza di modificazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, ammette eventuali variazioni di superficie utile e recupero volumi, di cui alla circolare 5/SG/URB del 27/05/1984.

A tale categoria appartengono le seguenti opere:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali, (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI ED APERTURE ESTERNE.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D) TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO – SANITARI. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento delle superfici utili di calpestio.

Si richiamano le norme e le disposizioni contenute nelle Leggi n.662/1996, n.443/2001 e D.P.R. 380/2001 ove applicabili.

Art.3.1.6 - Demolizione senza ricostruzione (DS) - Demolizione con ricostruzione (DR)

Sono interventi di demolizione quelle opere specificate al punto 1.5 della Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/04/1984 che le presenti norme recepiscono integralmente.

Demolizione senza ricostruzione (DS)

Si tratta di interventi volti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti esistenti non meritevoli di conservazione, senza la possibilità della ricostruzione degli stessi.

Per tali interventi, è richiesta l'autorizzazione edilizia.

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione. Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie di PRGC possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal PRGC.

Demolizione con ricostruzione (DR)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione all'interno del lotto con il mantenimento del volume preesistente, ma con disposizione planimetrica ed altezze che possono essere diverse rispetto all'esistente, purché conformi i parametri di zona.

In tali interventi è richiesto titolo abilitativo singolo.

Art.3.1.7 – Nuova edificazione

Sono interventi di nuova edificazione quelli di nuova costruzione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, mediante modificazione di sagoma, altezza, volume e superficie utile.

Agli effetti delle presenti norme sono recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984 relative ai punti: 2 - Interventi di nuova edificazione; 2.1 - Nuova costruzione; 2.2 - Ampliamento; 2.3 - Sopraelevazione, a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

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

Per tali interventi le modalità di attuazione (titolo abilitativo singolo o preventiva formazione di Piano Esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e in normativa.

In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare le seguenti indicazioni:

- a) tipologia delle case unifamiliari (villini, casette e simili); forme estremamente semplificate; di norma sono preferibili tetti a due falde, con colmo unico, con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione;
- b) tipologie delle case plurifamiliari: forme estremamente semplificate; di norma sono preferibili coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici circostanti. In particolare dovrà essere assicurato un idoneo inserimento nell'ambiente naturale o nell'intorno edificato.

La Commissione Edilizia Comunale valuterà caso per caso la corrispondenza tra progetti presentati e le indicazioni del Piano.

2) NA – Ampliamento di fabbricati esistenti

Consistono in interventi di nuova edificazione in ampliamento di edifici esistenti volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

3) NS – Sopraelevazione di fabbricati esistenti

Consistono in interventi di nuova edificazione in sopraelevazione in ampliamento di edifici esistenti volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale appartengono alle categorie sopra elencate il complesso delle opere anzi descritte, con in aggiunta quanto ai punti che seguono:

- a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza media degli edifici costituenti la cortina;
- b) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera (df) di ml.10,00;
- c) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio adiacente;
- d) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia quando sia mancante di servizi e/o collegamenti verticali efficienti, si ammette l'ampliamento trasversale purché riguardante i prospetti meno significativi, con esclusione delle facciate ove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenute integre; l'intervento è indispensabile.

Nel caso di installazione di pannelli solari sono ammesse forme di copertura connaturate all'installazione di tali apparati sempre e comunque nel rispetto dei valori compositivi ed estetici locali.

4) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCp)

Le nuove costruzioni a destinazione produttiva o terziaria sono ammesse su aree inedificate o in sostituzione di edifici esistenti, nelle aree a specifica indicazione indicata in P.R.G.C.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante titolo abilitativo singolo o strumento urbanistico esecutivo) sono quelle dettate dalle rispettive aree.

In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare le seguenti indicazioni:

- a) tipologia di norma estremamente semplificata, salvo che per esigenze legate alla funzionalità dell'edificio. Divieto di usare nei prospetti archi ed aperture differenti da quelle di tipo tradizionale e finiture contrastanti con la tipologia preesistente che caratterizza il luogo dell'intervento;
- b) per le attrezzature agricole è ammesso il tetto a doppia falda con manto di tegole cementizie scure, cotto o, meglio, in pietra (porfiroide, serizzo, ecc.).

Tutti gli interventi edilizi trattati nel presente punto b) ed i relativi impianti devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

5) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca)

Sono costituiti, generalmente, da: autorimesse, laboratori per lavori di casa o hobbies; depositi di attrezzi agricoli; ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile; tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali.

Per tali interventi è ammesso il titolo abilitativo singolo.

I fabbricati se contenuti entro i limiti di cui alle lettere a) e b) seguenti non costituiscono Sul ma solo Sc. Ogni eccedenza deve essere computata sia come Sul che come V.

a) Autorimesse

La dimensione di massima non può eccedere i 30,00 mq netti per alloggio con un'altezza massima netta interna di mt 2,50 per solette piane, mentre per solai o falde inclinate, l'altezza massima esterna all'imposta di copertura sarà di mt.2,50 max e la relativa altezza al colmo non superiore a mt.2,90.

Le autorimesse devono essere realizzate in muratura o in legno con esclusione di lamiera; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme.

La tipologia architettonica di tali costruzioni dovrà essere analoga a quella del fabbricato principale, con copertura a falde inclinate. Sono ammesse coperture a

tetto piano nel caso in cui le autorimesse siano addossate o inserite nel fabbricato principale.

Nel caso di più autorimesse su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico.

Nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali mediante concessione edilizia semplice, le autorimesse sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella struttura edilizia di questo.

Nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, le autorimesse potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi, purché concentrate in apposita costruzione preferibilmente interrata o seminterrata con copertura piana, attrezzata a giardino, con riporto di terra dello spessore minimo di cm.30, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati escluso quello di accesso.

b) Laboratori

Laboratori per lavori di casa ed hobbies, depositi di attrezzi agricoli, ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile e fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali.

La dimensione complessiva del fabbricato, max uno per ogni unità residenziale, contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq.15 lordi per un'altezza all'estradosso non superiore a mt.2,50 (mt.2,90 al colmo).

c) Tettoie

Le tettoie sono consentite per un massimo di 15 mq per ogni unità residenziale.

L'altezza massima consentita è di mt.2,50 all'estradosso della soletta (mt.2,90 al colmo).

I fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

Non sono ammessi i fabbricati accessori in questione tra edificio e strada pubblica, né quelli che presentano forme e finiture in contrasto con i caratteri tipologici predominanti all'intorno.

Sono ammesse le costruzioni a confine dei fabbricati accessori per la residenza purché l'altezza degli stessi non sia superiore a quella di cui ai punti a), b) e c).

Per i fabbricati accessori alla residenza vi è la possibilità di deroga ai disposti del Decreto Ministeriale n.1444/68 in materia di confrontanza di pareti finestrate, ma valgono le prescrizioni del Codice Civile.

Il Comune, dopo l'approvazione del Piano, potrà elaborare uno o più progetti standard da proporre come modelli di riferimento per l'esecuzione di dette opere.

6) Serre

Le serre fisse in ferro e vetro con base in cemento sono ammesse esclusivamente nelle aree agricole con esclusione delle aree a bosco, e possono coprire fino a $\frac{1}{2}$ dell'area di proprietà destinata a colture orticole e floricole.

Le serre mobili tipo "tunnel" possono coprire fin a $\frac{7}{10}$ dell'area di proprietà accorpata e destinata a colture ortofloricole.

Le serre fisse ornamentali sono ammesse anche nelle aree residenziali con le dimensioni di cui al comma b)

Capo II – Classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico

Art.3.2.1 – **Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Sono gli interventi definiti al punto e) del 3° e 4° comma dell'art.13 della L.R. n.56/77. Tali interventi sono sempre subordinati alla preventiva formazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed hanno l'obiettivo di qualificare e riqualificare l'impianto urbanistico esistente.

Art.3.2.2 – Nuovo impianto (NI)

Sono gli interventi di cui al punto g) del 3° e 4° comma dell'art.13 della L.R. n.56/77. Condizione perché siano ammessi interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi.

I parametri edilizi e le destinazioni ammesse per le nuove costruzioni sono normate dall'art.4.2.4 Titolo IV Cap. II.

L'intervento di NI deve prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, e può comportare sia la modifica delle destinazioni d'uso in atto, in conformità alle prescrizioni di Piano, sia la sistemazione del suolo.

Gli interventi di nuovo impianto sono effettuabili tramite strumento Urbanistico Esecutivo e sono indicate in P.R.G.C. con apposita simbologia.

Gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- 1) standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art.21, punto 3) della L.R: n.56/77 e s.m.i.;
- 2) 50% dei totali posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art.25 comma 3° della DCR n.563-13414 del 29/10/1999, ai sensi dell'art.21, 2° comma della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- 3) gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq.400 fanno riferimento esclusivamente all'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Capo III – Classificazione dei tipi di intervento con modifica di uso del suolo e degli edifici ed alterazione dell'ambiente e del paesaggio

Art.3.3.1 – Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD)

Come definito dall'art.8 Legge n.19/99, un immobile subisce modifica di destinazione d'uso subordinata a concessione ogni volta che si passa da una categoria di usi ad un'altra, tra le seguenti:

- 1) residenziale;
- 2) agricola;
- 3) direzionali;
- 4) turistico-ricettiva;
- 5) attività produttiva, industriali o artigianali;
- 6) attività commerciale.

In ogni caso deve essere garantito il soddisfacimento delle aree per servizi ed attrezzature, in particolare delle aree a parcheggio.

La modifica di destinazione può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

Ai fini dell'applicazione del primo comma dell'art.48 della L.R. n.56/77, si precisa che l'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione o concessione edilizia per unità immobiliari non superiori a 700 mc., è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che la nuova destinazione sia fra quelle proprie e ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con l'esclusione quindi delle destinazioni in contrasto;
- b) che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- c) che non vengano eseguite opere edilizie, ad eccezione della manutenzione ordinaria (MO);
- d) che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre titolo abilitativo singolo. Si richiamano comunque le disposizioni degli artt.25 e 26 della Legge n.47/85.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

Non può essere rilasciata autorizzazione di abitabilità o agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

Gli interventi con cambio di destinazione d'uso in destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- a) standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno dei centri statici e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma, punto 3) della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- b) 50% del totale posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art.25, 3° comma della D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 ai sensi dell'art.21, 2° comma della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- c) gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq.400 fanno riferimento esclusivamente all'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- d) nei casi in cui non sia possibile il reperimento degli spazi a parcheggio, questi potranno venire monetizzati.

Art.3.3.2 – Concessione per discariche e rinterri tutela dello strato attivo del suolo coltivato

La concessione del Comune nelle aree appositamente individuate dal P.R.G.C. per l'accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui al comma precedente vengono determinati a norma dell'art.10, 1° comma della Legge 28 gennaio 1977 n.10 tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire durante e dopo l'esercizio di queste attività il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterate.

Ai fini dell'applicazione dell'art.91/quarter della L.R. n.56/77 e s.m.i., il Comune, con proprio atto deliberativo, susseguente ad uso studio dettagliato sulla fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito lo strato di terreno agricolo trasportabile delle aree investite con interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

Art.3.3.3 – Sistemazione del suolo e del luogo

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Responsabile del Procedimento (sentita la Commissione Edilizia) in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato, laddove non consentito espressamente dal Piano, eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri della viabilità anche non comunale, esistenti.

Gli eventuali interventi di cui al 2° paragrafo del presente articolo dovranno essere approvati sulla scorta di progetto specifico.

Art.3.3.4 – **Tutela e sviluppo del verde**

In tutte le aree urbane (residenziali e produttive) private e pubbliche, il verde deve ricevere particolare cura ed attenzione.

I progetti per le concessioni dovranno dimostrare il rispetto ed il consolidamento delle aree verdi esistenti (compresi gli appalti radicali) e, dove possibile, il loro consolidamento ed espansione.

È sempre vietato l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesistico e naturalistico.

Peraltro il Sindaco ha la facoltà di ordinare gli interventi necessari per l'eliminazione di condizioni di salubrità ambientale provocata dalla presenza di alberi di alto fusto (in particolare sempreverde) in prossimità di residenze, quando gli stessi non si trovino a distanza regolamentare o abbiano raggiunto livelli di accrescimento tale da costituire motivo di insorgenza di patologie legate al non sufficiente irraggiamento solare delle abitazioni retrostanti.

In tutti i progetti per concessioni sarà incluso (ove ne esistano le condizioni indispensabili) il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Nelle aree urbane di piano, dovranno essere poste a dimora all'atto dell'insediamento originario, e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni mq.100 di superficie fondiaria oltre ad altre essenze arbustacee.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti messi a dimora dovranno essere precisati nei progetti presentati per l'autorizzazione o per la concessione.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle ciste relative.

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari opere nella manutenzione dei boschi al fine

dell'eliminazione delle piante malate o nocive al contesto e la relativa ripiantumazione.

Art.3.3.5 – Aree di parcheggio

Sono ricavate:

- a) nelle aree per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le tavole;
- b) in tutte le aree pubbliche e private in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi ad uso privato per parcheggi ed autorimesse almeno nelle quantità minime previste per legge (1 mq ogni 10 mc di costruzione). Dette aree debbono intendersi aggiuntive alle eventuali aree che i privati devono cedere al Comune per i servizi pubblici.

Le autorimesse sono autorizzabili a mezzo di titolo abilitativo singolo e non vengono computate ai fini volumetrici se viene dimostrato l'asservimento ad alloggi esistenti in funzione delle reali necessità dei nuclei familiari residenti all'atto dell'istanza, come previsto dall'art.3.1.7 punto 5 delle presenti norme.

Nelle aree di cui all'art.24 della Legge Regionale n.56/1977 le autorimesse potranno essere ricavate unicamente al piano terra degli edifici esistenti o comunque con la formazione di appendici agli edifici esistenti in modo da garantire un inserimento organico al contesto ambientale circostante, valgono altresì le norme di cui al precedente comma.

Ai fini dell'applicazione dell'art.9 della Legge n.122/1989 si precisa che per "sottosuolo" degli immobili entro cui sono realizzabili autorimesse e/o parcheggi anche in deroga alle norme di P.R.G. è da intendersi l'intero lotto di pertinenza su cui insiste l'edificio principale.

Art.3.3.6 – Ricerca e coltivazione di sostanze minerali

Ai sensi del R.D. 29/08/1927 n.1443 artt.1 e 2, le ricerche e le coltivazioni di sostanze minerali si dividono in due categorie.

Appartengono alla prima categoria (Miniere):

- a) la ricerca e la coltivazione dei minerali elencati all'art.1 punto a) del citato R.D.;
- b) la ricerca e l'utilizzazione delle acque minerali e termali.

Appartengono alla seconda categoria:

- a) la coltivazione di materiali per costruzioni edilizie, stradali e idrauliche, non comprese nella prima categoria;
- b) coltivazione delle torbe.

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, le coltivazioni di quelle già attive oltre che dal R.D. e dal D.P.R. n.128 del 09/04/1959 sulle norme di Polizia delle Miniere e delle Cave, è disciplinata dalla L.R. 22/11/1978 n.69 e successive modifiche ed integrazioni.

L'art.1 della suddetta L.R. assoggetta l'attività di coltivazione effettuate dal proprietario del fondo o degli aventi diritto ad autorizzazione regionale, salvo che si tratti di estrazione di materiale da utilizzarsi esclusivamente per le proprie case di abitazione o per opere agricole che insistono sui propri fondi, fermi restando gli obblighi derivanti dalle norme di Polizia Mineraria.

In caso di mancata o inadeguata coltivazione da parte del proprietario del fondo, o dei titolari del diritto alla coltivazione, il giacimento può, per interesse pubblico, essere dato in concessione a terzi da parte della Giunta Regionale.

L'autorizzazione è, a norma dell'art.4, delegata al Comune il quale provvede con deliberazione consiliare, sentita la Comunità Montana. Le domande di autorizzazione devono essere inoltrate con le modalità previste dall'art.5 della suddetta L.R.

L'Amministrazione Comunale provvede a tutte le domande di autorizzazione tenuto conto:

- a) della rilevanza del materiale da estrarre per l'economia regionale;
- b) dagli impegni assunti dal richiedente relativamente al complesso dell'attività produttiva;

- c) della tutela della salubrità della zona circostante, dell'ambiente e del paesaggio;
- d) delle condizioni idrogeologiche, con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate;
- e) di altri preminenti interessi generali.

L'Amministrazione dispone inoltre cauzioni o idonee garanzie a carico del richiedente, relativamente ad ogni intervento atto a garantire il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale alterno.

Qualora la destinazione dell'area sia difforme l'autorizzazione concessa per attività estrattiva costituisce atto di avvio di procedimento di variante, ai sensi del 2° comma dell'art.17 , dello 8° e 9° comma dell'art.15 della L.R. 05/12/1977 n.56.

Non sono soggette ad autorizzazione comunale le estrazioni di sabbia ghiaia in terreni demaniali, per le quali si fa riferimento alla specifica normativa statale e regionale del settore.

Art.3.3.7 – Recinzioni e muri di contenimento

Si prevedono le seguenti prescrizioni:

1) recinzioni:

- a) sono effettuabili tramite denuncia di inizio attività (L.493/93 e s.m.i.) su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specificati dal Piano;
- b) nelle parti di territorio a destinazione residenziali le recinzioni non potranno superare l'altezza di mt.2,40 e potranno essere costituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra, per un'emergenza massima di mt.0,80; la barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata in ferro, di semplice fattura. In caso di completamento di recinzione esistente la parte nuova verrà adeguata a quella già esistente;
- c) nel caso di recinzione a gradoni l'altezza di mt.2,10 è riferita al punto più basso.
- d) nelle aree a destinazione produttiva del settore secondario le recinzioni dovranno essere di tipo aperto lungo le strade e/o chiuso lungo gli altri confini.

Le recinzioni di tipo aperte saranno realizzate con barriere in profilati metallici su cordoli in calcestruzzo a vista con altezza max. cm.80 ed avere un'altezza massima complessiva di mt.2,50.

Le recinzioni di tipo aperto andranno schermate mediante l'impiego di siepi sempre verdi.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno in pannelli prefabbricati in calcestruzzo a superficie piana.

Eventuali recinzioni di tipo diverso, su dimostrate esigenze particolari, potranno essere autorizzate su parere conforme della Commissione Igienico Edilizia Comunale;

- e) nelle aree a destinazione produttiva agricola sono ammesse per comprovate esigenze recinzioni del tipo: staccionate in legno, o legno e pietra, (nel rispetto rigoroso della tipologia tradizionale) e purché funzionali alle attività agricole e zootecniche; sono anche consentite recinzioni costituite da paletti

- e rete metallica su plinti isolati a condizione che siano affiancate da siepe naturale di essenza botaniche autoctone e a servizio di immobili a destinazione residenziale, altezza massima mt.1,80;
- f) le recinzioni già esistenti possono essere soggette ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme in caso di rifacimento totale, salvo nel caso di recinzione in muratura di pietrame a secco per i quali è prevista solo ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - g) nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti o di contiguità di recinzioni di tipo diverso da quello prescritto dalle presenti norme, può essere consentito, a giudizio della Commissione Edilizia di utilizzare il tipo di recinzione già in opera per le parti da sostituire o da realizzare a condizione che costituiscano parti minoritarie rispetto all'esistente;
 - h) di norma tutte le recinzioni sopra illustrate dovranno essere dotate di una schermatura in siepe sempreverde, tale da raggiungere l'altezza della recinzione medesima e, possibilmente, inglobarla;
 - i) gli arretramenti minimi dal ciglio di strade pubbliche, di uso pubblico o private sono quelli riportati all'Art. 4.1.5;
 - j) nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difformi dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste quando ne costituisca un tratto minoritario;
 - k) per quanto non specificato e/o in contrasto, si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e s.m.i. "nuovo codice della strada" e 495/92 e s.m.i. "regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
 - l) nei nuclei di antica formazione (aree di tipo A) oltre a quanto previsto dal presente articolo, sono ammessi gli allineamenti esistenti; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro. In caso di recinzione di un lotto compreso fra lotti edificati già dotati di recinzione, è ammesso l'allineamento alle recinzioni esistenti a condizione che non sia previsto dalle tavole di P.R.G. un nuovo specifico allineamento.

2) muri di contenimento:

- a) i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

È vietata la sostituzione dei medesimi con muri in calcestruzzo; è ammesso, invece, il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile venga ricoperta da pietrame in modo da attribuire in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco;

- b) nel caso di nuova costruzione di muri controterra è fatto obbligo, in ogni zona di piano, di utilizzare muri in pietrame, secondo la tradizione costruttiva del posto;
- c) per i muri di nuova costruzione si prescrive un'altezza massima di ml.3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto superiore dovrà essere realizzato a gradoni di un'altezza massima pari a ml.2,000 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno a $\frac{1}{2}$ dell'altezza medesima. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e mantenute a cura del proprietario;
- d) deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni.

TITOLO IV – CLASSIFICAZIONE USI DEL SUOLO

Art.4.0.1 – **Generalità**

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

Le principali classi di uso del suolo stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

- 1) usi pubblici;
- 2) usi residenziali;
- 3) usi produttivi;
- 4) usi terziari;
- 5) usi agricoli;
- 6) uso commerciali.

Ciascuna classe d'uso comporta specifiche destinazioni d'uso esposte negli articoli seguenti.

Laddove non specificatamente citate, si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della L.R. n.56/77:

- 1) artt.21-22 relativamente agli standard urbanistici;
- 2) art.24 relativamente ai centri storici;
- 3) art.25 relativamente alle attività agricole;
- 4) art.26 relativamente alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali e terziarie.

Capo I – Usi pubblici

Art.4.1.1 – Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standard di cui all'art.21 L.R. n.56/77, sono graficamente illustrate negli elaborati di Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

1) per gli insediamenti residenziali:

- a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi e Decreti in materia di edilizia scolastica;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Legge in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml.10,00, le distanze minime dalle strade, dai confini e tra i fabbricati dovranno essere stabilite in conformità alle prescrizioni di cui al D.M. n.1444/68 e da quelle previste dal nuovo codice della strada;
- c) aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione (quali chioschi, locali di ristori e simili), anche da parte di singoli privati, tramite convenzionamento più avanti specificato al presente articolo (punto e).
Detti chioschi e locali di ristoro non dovranno superare, complessivamente, il rapporto di copertura di 1/20 dell'area di competenza e ml.4,00 di altezza massima, con una superficie utile massima ammessa di mq.50,00;
- d) aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive; in tale secondo caso viene

stipulata apposita convenzione che contempli le modalità di utilizzazione degli immobili realizzati e/o la cessione dei medesimi allo scadere della concessione;

- e) in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione, possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero in quanto servizi pubblici, tramite concessione in diritto di superficie per un minimo di anni trenta e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la concessione gratuita dell'immobile e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione;

2) per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

- a) la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 20% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune, indicativamente si adatta il principio di destinazione il 50% dell'area a parcheggi ed il 50% a verde;
- b) per gli impianti esistenti, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 5% della superficie fondiaria;
- c) le aree occorrenti al reperimento degli standard debbono essere localizzate prioritariamente all'interno del lotto produttivo ovvero, in subordine, in adiacenza al lotto stesso, ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per attrezzature in oggetto da cedere gratuitamente al Comune;
- d) nel caso di aree assoggettate a piani esecutivi, le aree a standard di cui sopra dovranno essere reperite all'interno del S.U.E.;

- e) le aree a standard sono assoggettate all'uso pubblico, sancito da atto di impegno unilaterale su richiesta del Comune, registrato e trascritto sui registri immobiliari a cura e spese del concessionario;
 - f) le aree a standard dovranno essere oggetto di concreto allestimento da parte del concessionario ed il parcheggio dovrà essere realizzato con pavimentazione stabile, autobloccanti, asfalto, acciottolato, pavè, cordoli di delimitazione ecc., alberature a rapida crescita per ombreggiamento;
- 3) per gli insediamenti direzionali e commerciali con superfici di vendita < 400 m²:
- a) nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
 - b) la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, fatto comunque salvo il rispetto delle ulteriori dotazioni previste dalle disposizioni della Legge n.122/89;
- 4) per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita > 400 m²:
- a) la dotazione di aree da destinare a parcheggio deve corrispondere al valore maggiore risultante dal confronto del calcolo eseguito come al precedente punto 3) e del calcolo dei posti auto riportato nella seguente tabella, tenuto conto della superficie risultante dai seguenti coefficienti di trasformazione:
 - per parcheggi posti a piano di campagna: 1 posto auto = 26 m² di superficie (comprensiva della viabilità interna e di accesso);
 - per parcheggi situati nella struttura degli edifici (anche sotterranei e/o copertura) o in apposite strutture pluripiano: 1 posto auto = 28 m² di superficie (comprensiva della viabilità interna e di accesso).

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (S) Mq.	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2	401 ✦ 900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901 ✦ 1800	$N=60+0,10(S-900)$
G-SE1	1501 ✦ 2500	$N=40+0,08(S-900)$
M-CC	151 ✦ 2500	$NCC=N+N' (*)$

NOTA

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale delle superfici di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

- b) la monetizzazione delle aree standard per i parcheggi, di cui al comma successivo, non è applicabile agli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a m^2 400;
- c) per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge non individuate in cartografia poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:
- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
 - nei casi in cui tali aree vengano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inadeguate, il reperimento entro l'area di proprietà situate entro un raggio di ml.300 PURCHE' ESSA ABBA DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE (ESCLUSIONE DI AREE AGRICOLE ED AREE STANDARD INDIVIDUATE PER FUNZIONI RESIDENZIALI) oppure, a giudizio del Comune, verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, sulla base dell'effettivo valore di mercato.

Art.4.1.2 – Verde privato ricreativo

Sono aree che il PRG destina ad attività ricreative quali feste campestri o manifestazioni cittadine aventi carattere temporaneo.

Per dette aree valgono le prescrizioni contenute nell'art.4.1.1 punto 1 comma c).

Art.4.1.3 – Aree di interesse comunitario

Sono aree che il PRG individua con apposita campitura formanti ambienti omogenei di rilevante valore paesaggistico, individuate ai sensi della Direttiva “Habitat” 92/43/CEE che vengono sottoposte a vincolo di salvaguardia ambientale.

In tali aree non sono ammessi interventi edificatori e/o modificazioni del suolo, salvo opere di consolidamento o eseguite dalle pubbliche amministrazioni.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell’attività agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto direttamente dovuto alla coltivazione dei fondi ed alla loro conduzione, e conseguentemente l’area a conduzione agricola può essere computata al fine del calcolo del volume edificabile secondo le prescrizioni di cui all’art.25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Per gli edifici esistenti ex agricoli (casseri, fienili, ricoveri animali) che sono stati dimessi dalla loro destinazione originaria, è ammesso il cambio di destinazione in residenziale e per attività di agriturismo, con titolo abilitativo singolo, con i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia tipo A.

Sugli edifici esistenti con varie destinazioni sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo A.

Art.4.1.4 – Aree per attrezzature tecnologiche ed impianti urbani

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti di depurazione ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (ENEL, SIP, ecc.), captazioni, sorgenti.

Per ulteriori esigenze di intervento oltre a quelle già esistenti o in progetto, le attrezzature (limitatamente ad impianti esclusivamente tecnici di distribuzione, quali ad esempio cabine di trasformazione ENEL, SIP o cabine di decompressione per le reti di metanizzazione) potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, prescindendo dai parametri propri dell'area nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; i parametri edilizi applicati, saranno quelli delle leggi di settore ed in ogni modo l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto a titolo abilitativo singolo.

Art.4.1.5 – Aree per la viabilità

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. Per la loro classificazione si rinvia a quanto indicato nel Piano Regolatore delle Comunicazioni e dei Trasporti di cui alla D.C.R. del 19 Dicembre 1979 n.532-8700, e da quanto stabilito dal D.L. 30/04/1992, n.285 e al D.P.R. 16/12/1992, n.495 rispettivamente modificati o integrati.

Le presenti norme definiscono per ogni tipo di strada le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione secondo il prospetto in calce al presente articolo.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi variazioni in sede di progetto tecnico esecutivo, purché ricomprese all'interno delle fasce di rispetto, senza che tali variazioni comportino variante di Piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene all'occupazione del suolo e se questo dovesse comportare variazioni rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico si dovrà fare ricorso alle procedure di cui al DPR 327/2001 e s.m.i. Testo delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità.

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

Nel caso di nuove recinzioni si deve rispettare l'arretramento minimo di mt.1,50 dal ciglio stradale esistente o previsto dal piano.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere disposte a prato verde e/o con marciapiede a cura del proprietario fondista; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Nel caso di costruzione nuovi muri di contenimento essi dovranno rispettare una distanza di mt.1.00 dal confine stradale.

L'accesso carraio dovrà essere disposto in modo da assicurare lo stazionamento fuori dal cancello di un'autovettura disposta ortogonalmente, trasversalmente o

parallelamente alla strada; di norma il posto auto misura ml.4,50x2,25, salvo i casi in cui il cancello risulta del tipo motorizzato.

I nuovi tracciati e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di P.R.G.C., hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni previste dalle presenti N.T.A., eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali di carattere non sostanziale, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al P.R.G.C.

Le planimetrie di P.R.G.C. individuano e classificano inoltre, vista la particolare vastità e morfologia del territorio comunale, strade tagliafuoco, percorsi pedonali e strade agro-silvo-pastorale.

Su tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) sistemazione della sede tramite interventi di pulizia, taglio o estirpazione da vegetazioni o ramificazioni infestanti o tali da impedire il passaggio dei mezzi e delle squadre antincendio;
- 2) sistemazione dei fossi di scolo delle acque meteoriche con l'uso di tecniche e materiali legati alla tradizione locale;
- 3) la manutenzione ordinaria e straordinaria di muri di contenimento in pietra a secco e, dove le condizioni di degrado sono tali, la demolizione e la ricostruzione degli stessi con l'uso delle stesse pietre di recupero adeguatamente integrate da elementi di stessa natura e con le stesse tecniche costruttive;
- 4) la nuova costruzione di eventuali necessari muri di contenimento, purché nel rispetto del comma precedente;
- 5) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il consolidamento statico di opere quali ponti o altre strutture esistenti.

Nel caso di situazioni di provato degrado statico, è ammessa la demolizione e ricostruzione delle suindicate opere con l'eventuale utilizzo, per le parti non "a vista", di strutture portanti in calcestruzzo armato, purché nelle parti a vista vengano riproposti i materiali e le finiture originali.

Gli elaborati grafici di piano evidenziano le strade esistenti e in progetto:

S0 – S.S. 33 del Sempione

S1 – S.P. 65

S2 – Strade locali (vicinali e interpoderali)

A tali tipologie di PRGC corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e smi.

	CLASSIFICAZIONE D.L. 285/92	
	INTERNE C.A.	ESTERNE C.A.
S0		C
S1	F	F
S2	F	F

Nel prospetto seguente sono indicate le tipologie con i rispettivi valori dimensionali.

TIPOLOGIA STRADALE DI PRGC	CLASSIFICAZIONE DL 285/92 Int. Centri Ab. Est. Centri Ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N° CORSIE MINIMO	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (3)				
					Int. Centri Abit.		Ester. Centri Abit		
					Recinz	Edific.	Recinz	Edificazioni	
								Caso 1	Caso 2
S0	C	10,50	2	1,5			3	10	30
S1	F	10,50	2	1,5	3	5	3	5	20
	F	10,50	2	1,5	3	5	3	5	20
S2	F	3,75	1		1,5	3	3	3	10
	F	3,75	1		1,5	3	3	3	10

(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92

(2) riguardano gli altri casi

(3) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella

Capo II – Usi residenziale

Art.4.2.1 – **Nuclei di antica formazione**

1) Oggetto dell'area

Parti del territorio comunale interessate dalla presenza di agglomerati urbani aventi carattere ambientale documentario.

Gli edifici compresi nei centri storici di: Capoluogo – Megalo Fondo e Gulo sono classificati di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Le aree di cui al presente articolo, sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n. 457/1978.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono le delimitazioni di tali aree per le quali è stata approntata una tavola di sviluppo in scala 1:1000 in cui sono individuati gli edifici divisi in categorie in funzione delle classificazioni assegnate.

Obiettivo del P.R.G.C. è il recupero funzionale di tali nuclei, nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali e per il loro adeguamento igienico edilizio dei fabbricati allo standard civile medio delle abitazioni.

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

- a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- b) destinazioni ammesse se non nocive e moleste: edifici rurali laddove preesistenti, non adibiti a ricovero animali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;
- c) gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
 - 50% del totale posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art.25, 3° comma della D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999, ai sensi dell'art.21, 2° comma della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
 - gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq.400 fanno riferimento esclusivamente all'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
 - nel caso in cui non fosse possibile il reperimento degli spazi a parcheggio, questi potranno venire monetizzati.
- d) destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizioni che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.E. ed il responsabile dell'ASL. Sugli immobili asserviti a tale attività e fino al protrarsi di tale destinazione d'uso è consentito eseguire unicamente interventi di manutenzione ordinaria (MO).

3) Categorie e tipi di interventi ammessi in funzione delle varie classificazioni degli edifici

A) *Edifici di particolare pregio ambientale*

Trattasi di edifici caratterizzanti per la presenza di elementi formali, decorativi, tipologici ed ambientali di particolare rilevanza, per i quali si prescrivono interventi di manutenzione ordinaria (MO), restauro rigoroso (RC1) e risanamento conservativo (RC2).

Nel caso di edifici o casseri a destinazione non residenziale, è ammesso il recupero ai fini abitativi, (REA) senza modifica della sagoma dell'edificio.

La formazione di eventuali servizi e ogni altro impianto tecnologico deve essere realizzato all'interno dell'edificio e mai all'esterno.

B) Edifici a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso

Trattasi di edifici caratterizzati da elementi tipologici e formali ricorrenti e diffusi che pur non conservando elementi di particolare pregio, costituiscono nell'insieme testimonianza di un'antica architettura tipica dei centri a prevalente economia agricola, per i quali si prescrivono interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (REA) (come da riferimento nella Circolare 5/SG/URB. 1984) senza modifica delle sagome dell'edificio; è altresì ammesso il recupero ai fini abitativi di eventuali casseri o rustici.

La formazione di servizi e di ogni altro impianto tecnologico, deve essere realizzato all'interno dell'edificio e mai all'esterno.

C) Edifici aventi valore architettonico documentario nullo o profondamente alterato

Trattasi di rustici, casseri o altri edifici a destinazione diversa. Sono consentiti oltre a quanto previsto alle lettere A e B dei commi precedenti, la ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) con il mantenimento del perimetro attuale del fabbricato. E' ammessa la demolizione con ricostruzione del fabbricato nella sagoma dell'edificio unicamente a seguito di valutazione urbanistico/edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale e previa la presentazione di perizia asseverata a firma del tecnico abilitato dalla quale emerga, in ragione delle condizioni statiche dell'edificio, l'oggettiva impossibilità di procedere ad un suo recupero. Dovrà comunque essere ricostruito, se preesistente, il tetto in piodo ovvero, pietra naturale quale beola, serizzo, porfiroide, ardesia naturale, lavorate a spacco, almeno sulle parti a vista.

Sono ammesse sopraelevazioni senza aumento del numero dei piani per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie dei locali di abitazione.

I locali adibiti a sottotetto potranno essere trasformati in abitazione secondo quanto previsto dalla L.R. 6/8/1998, n.21.

Il calcolo delle altezze minime sarà comprensivo della sopraelevazione consentita nel limite massimo di cm. 100.

Sono ammessi ampliamenti planimetrici per la sola realizzazione di scale, servizi igienico-sanitari, impianti tecnologici, nella misura massima di mq.10 netti per singolo piano. L'ampliamento dovrà essere armonizzato all'edificio esistente.

Sono altresì ammessi, sempre nel limite di mq.10 netti, la chiusura di porticati esistenti anche per finalità diverse da quelle sopra esposte. Tale recupero non è ammesso in aggiunta a quello del comma precedente.

D) Edifici di recente costruzione o ristrutturati privi di particolare valore architettonico e documentario

Trattasi di edifici in discreto stato edilizio per i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (M.O.), manutenzione straordinaria (M.S.) e ristrutturazione edilizia (R.E.A.) e (R.E.B.). Sono altresì ammessi ove ne sussista la necessità, sopraelevazioni nel limite massimo di cm.100 per l'adeguamento alle norme igienico – sanitarie dei locali di abitazione. In caso di sopraelevazione di mt. 1,00 il tetto dovrà comunque essere ricostruito, se preesistente, in piode ovvero, pietra naturale quale beola, serizzo, porfiroide, ardesia naturale, lavorate a spacco, almeno sulle parti a vista.

Sono ammessi ampliamenti per la sola realizzazione di scale, servizi igienico – sanitari, impianti tecnologici, nella misura massima di mq.10 per singolo piano. L'ampliamento dovrà essere armonizzato all'edificio esistente.

Sono altresì ammessi, sempre nel limite di mq.10, la chiusura di porticati esistenti anche per finalità diverse da quelle sopra esposte. Tale recupero non è ammesso in aggiunta a quello del comma precedente.

I locali adibiti a sottotetto potranno essere trasformati in abitazione secondo quanto previsto dalla L.R. 6/8/1998, n.21.

Il calcolo delle altezze minime sarà comprensivo della sopraelevazione consentita nel limite massimo di cm.100.

E) Edifici o casseri di carattere accessorio

Trattasi di edifici o casseri di carattere accessorio ubicati in contrasto con il contesto ambientale circostante per i quali (verificare la legittimità alla data di

adozione del progetto preliminare) si ammette la demolizione con ricostruzione del volume preesistente ai soli fini di accessori alla residenza.

Nella categoria di tipo B a fronte di documentati motivi familiari di carattere umanitario, sono ammessi, in base alla legge n.13 del 09/01/1989 e D.P.R. 236 del 14/06/1989, volumi tecnici per impianti di sollevamento, purché esteticamente compatibili con il contesto edilizio.

In tutte le categorie precedentemente citate, sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria (M.O.).

É fatto divieto di apportare modifiche allo stato dei luoghi senza aver ottenuto relativo titolo abilitativo singolo.

4) Modalità di intervento

- a) Piano di recupero (P.di R.) ex L.457/78 di iniziativa pubblica o privata per tutti gli interventi elencati al precedente punto 3, 1° comma. Per il P.di R. l'unità minima di intervento potrà essere costituita dalla cellula edilizia interessata, cioè dall'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del presente P.R.G.;
- b) Titolo abilitativo singolo.

5) Parametri

- a) la densità fondiaria è pari all'esistente;
- b) nel caso di interventi tramite Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area soggetta a Piano di Recupero fino al 10%;
- c) sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvi i casi di cui alla lettera E, per i quali il Comune può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento;
- d) per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Prescrizioni particolari

- a) nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione;
- b) in relazione ai problemi di accessibilità e di sicurezza dei veicoli sulla strada la C.E. potrà imporre arretramenti degli accessi privati; in ogni caso potrà prescrivere l'utilizzo di aperture con comando a distanza.

7) Riferimenti tipo – morfologici per le generalità degli interventi

Sono da considerare riferimenti tipologici, e morfologici e come tali prescrivibili, i seguenti riferimenti:

a) Coperture

- conservazione delle residue coperture in "piode" o riproposizione delle stesse per gli edifici di tipo A, mentre in materiale lapideo di colorazione "tipo beola", canadese tipo "masters" di colore grigio scuro per gli edifici di tipo B;
- manti di copertura anche in coppi per tutti gli altri edifici;
- sporti di gronda in legno o lastre lapidee per gli edifici tipo A e B; per le altre categorie di edifici è ammesso anche lo sporto di gronda in cemento.
- lattoneria ed accessori in rame.

b) Murature

- tendenzialmente mantenimento delle facciate in pietra esistenti con operazioni di risanamento con mantenimento delle parti sane, pulitura, stilatura dei giunti, mantenimento degli elementi artistici decorativi se presenti e dei soffitti in legno;
- murature esterne ad intonaco liscio, rustico o civile, comunque trattato al frettazzo o, al più, a cazzuola, ma secondo i metodi della tradizione;
- tinteggiatura secondo il prontuario cromatico elaborato dal Comune;
- salvaguardia di ogni elemento decorativo (contorni, stucchi, pitture, affreschi) e tecnologico (portali, stipiti, soffitti in legno) riscontrabili anche attraverso sopralluogo del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

c) Aperture ed infissi esterni

- gli zoccoli ed i basamenti dovranno essere eseguiti ad intonaco a rilievo o con grandi lastre di pietra con l'esclusione di lastre lapidee di ridotta dimensione (spaccatello);
- aperture a taglio rettangolare verticale;

- si prescrivono infissi in legno verniciato della tradizione locale con l'associazione di ante – vetrate e persiane (o ante cieche);
- sono ammessi profilati metallici di colore marrone scuro per vetrine o simili;
- le persiane dovranno essere montate a mazzetta secondo i modi tradizionali;
- per le tinte degli infissi si rimanda al “prontuario cromatico” predisposto dal Comune in assenza del quale sono prescritte colorazioni tenui e tradizionali.

d) Balconi e sovrastrutture varie

- strutture in legno o in pietra nella tradizionale composizione di mensole in pietra naturale e lastre di calpestio in pietra;
- ad esclusione degli edifici tipo A e B sono ammesse anche strutture in cemento;
- le ringhiere potranno essere in ferro di colore scuro, in legno, in pietra, a disegno semplice installate entro il filo esterno dei balconi anche con l'utilizzo di candele di irrigidimento;
- sono oggetto di salvaguardia con obbligo di risanamento e restauro logge e portici, questi, quando già delimitati su tre lati sono chiudibili con pareti vetrate a giorno congegnate in modo che la struttura del serramento (legno) sia il meno visibile possibile;
- i comignoli secondo le varie fogge della tradizione sono da salvaguardare, essi sono di riferimento anche per i comignoli di nuova costruzione;
- tali indicazioni si considerano “di norma” per gli edifici A e B e “prescrivibili” per tutte le altre tipologie.

e) Aree libere

- sono da mantenere o ripristinare le pavimentazioni in lastre di pietra o boccette esistenti;
- le nuove pavimentazioni private dovranno essere in pietra a spacco naturale, in alternativa acciottolato con fasce di camminamento in pietra o serizzo a cubetti;
- nel corso di esecuzione di parcheggi consentiti dalla L.122/1989 anche in deroga alle previsioni di P.R.G.C. nell'ambito del sottosuolo degli immobili, si richiede ogni cura nella dissimulazione dei manufatti nell'ambiente

circostante; ricostruzione di muri in pietra e copertura vegetale, pavimentazione d'accesso in pietra, porte in legno scuro e quant'altro la commissione edilizia riterrà di prescrivere per ogni specifico caso per un migliore inserimento ambientale;

- nel caso di nuove recinzioni in questi ambiti si prescrive l'esecuzione degli stessi con pietra facciata a vista nella misura di mt.0,30 (zoccolo) e sovrastante struttura in legno o ferro, di semplice fattura, per un'altezza di mt.1,50 complessivi;
- non sono consentite recinzioni nell'ambito di aree cortilizie che presentano un'immagine ambientale unitaria;
- ogni manufatto del genere muri di recinzione in pietra esistenti sono da salvaguardare, nel caso di nuove recinzioni in questi ambiti si prescrive l'esecuzione degli stessi in pietra a vista oltre a quanto previsto all'art.3.3.6 comma I.

f) Abbaini

- tipo tradizionale, a due falde con il minimo sporto di gronda.

Art.4.2.2 - Aree residenziali sature

1) Oggetto dell'area

Parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti edificati costituenti un tessuto edilizio esteso per lo più di recente formazione che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

Il piano si propone l'utilizzazione degli insediamenti mediante interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia con eventuali ampliamenti "una tantum": nel contempo non consente la possibilità di nuove costruzioni residenziali al fine di non aggravare le condizioni ambientali.

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

a) Destinazioni proprie:

- sistemazione del suolo, recinzioni, formazione d'accessi e di spazi di sosta e di viabilità interna ai lotti;
- le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali.

b) Destinazioni ammesse:

- edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con deposito di materiali e prodotti.

c) Destinazioni in contrasto:

- l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il sindaco dovrà, sentita la Commissione Igienico

Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto è consentito unicamente eseguire interventi di manutenzione ordinaria ed il trasferimento in luogo idoneo.

3) Tipi di intervento ammessi

- a) MO; MS; RC1; RC2; REA; REB; DS; DR; NA; NS; Nca;
- b) Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto all'art.3.0.1. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, si rimanda all'art.3.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.
È consentita la formazione di autorimesse limitatamente a mq.30 per alloggio nel rispetto dell'art.3.1.7 art.5 paragrafo a.

4) Parametri

La densità fondiaria esistente può essere incrementata fino ad un indice massimo di saturazione di 1,50 mc/mq nei seguenti casi:

- a) ampliamenti di edifici esistenti pari al 30% del volume esistente per un massimo di 150 mc. per alloggio;
oppure
ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni unifamiliari al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare necessaria per lo sdoppiamento del nucleo familiare, per un massimo di volume aggiuntivo pari a quello esistente, comunque non superiore a 300 mc.
- a1) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti, purché compatibili con le destinazioni previste dal piano in tali aree per un massimo di superficie utile aggiuntiva pari al 40% di quella esistente;
- b) ai fini del calcolo del volume (V) residenziale esistente non si computano i volumi costituiti da costruzioni non accatastate o non concesse;
- c) RC : rapporto di copertura massima = 40%
- d) H : altezza massima = 7,50 ml. edifici unifamiliari;

- = 10,50 ml. edifici bifamiliari;
per gli edifici a più di tre piani
fuori terra pari all'esistente.
- df : visuale libera minima = 10,00 ml.;
- dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.;
- e) arretramenti se topograficamente individuati e rispetto di quanto previsto dall'art. 4.1.5;
- f) in relazione ai punti di accesso con immissione di veicoli su strade pubbliche, la Commissione Igienico-Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto;
- g) è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, per gli edifici ex agricoli non più utilizzati, con il pagamento dei relativi oneri e contributi. Sono escluse dal cambiamento di destinazione le tettoie ed i volumi aperti che sono recuperabili solo per usi accessori alla residenza.
- h) gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
- standard minimo (100% nei casi intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno delle aree di ristrutturazione urbanistica) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
 - 50% del totale posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita sulla base della tabella di cui all'art.25, 3° comma della D.C.R. n.563-13414 del 19/10/1999, ai sensi dell'art.21, 2° comma L.R. n.56/77;
 - gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq.400 fanno riferimento esclusivamente all'art.21, 1° comma, punto 3 L.R. n.56/77 e s.m.i.

5) Modalità di intervento

- titolo abilitativo singolo;
- sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa formazione di SUE.

Art.4.2.3 – Aree di completamento

1) Oggetto dell'area

- a) aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni, non ancora edificate e inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi. Il P.R.G., si pone l'obbiettivo di utilizzare le aree di completamento per l'edificazione residenziale, al fine di ricucire il tessuto urbano marginale e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti;
- b) nelle aree contrassegnate nella cartografia di P.R.G.C. con la sigla C seguita del rispettivo numero sono indicate le nuove aree residenziali di completamento inserite nella "Seconda Variante Generale", mentre con la numerazione tra parentesi [n], sono indicate tutte le aree residenziali confermate dal P.R.G.C. e variante vigente.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse

a) destinazioni proprie:

la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.); i servizi sociali e le attrezzature private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (se inserito al piano terra), gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali;

b) destinazioni ammesse:

artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento

- a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) art.3.1.7;
- b) REB, AS, laddove sono già presenti edifici;
- c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca) art.3.1.7.

4) Modalità di intervento

- a) Titolo abilitativo singolo.

5) Parametri

- a) IF : indice di densità fondiaria = 0,55 mc/mq;
- b) H : altezza massima fuori terra = 8,5 mt.;
- c) numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda);
- d) RC : rapporto di copertura massima = 30%;
- e) ds : distanza minima dalle strade esistenti = tabella art.4.1.5 o secondo le indicazioni planimetriche del P.R.G.C.;
- f) dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml. o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- g) df : visuale libera minima = 10,00 ml.;
- h) parcheggi privati ad uso pubblico esterni alla recinzione : 4 mq. ogni 90 mc. di costruzione (in aggiunta a quanto previsto dalla Legge n.122/89), nel rispetto degli arretramenti stradali previsti in piano;
- i) si richiamano espressamente le prescrizioni degli artt.4.1.1 – 4.1.5.

6) Prescrizioni particolari

Si rimanda agli elaborati geologici per eventuali prescrizioni circa l'idoneità all'utilizzazione urbanistica e la pericolosità geomorfologia.

- 7) In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. punto 3 secondo quanto disposto al precedente art.4.1.1 punto 3.

- 8) In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della SF totale deve essere costituito da terreno permeabile sistemato a verde.

Art.4.2.4 – Aree di nuovo insediamento residenziale

1) Oggetto dell'area

Parti del territorio inedificate e non dotate sufficientemente di opere di urbanizzazione. Dette aree possono essere interne o esterne agli insediamenti esistenti, e si configurano come parti aggiuntive degli stessi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse

Sono le stesse previste per le Aree di Completamento, di cui all'art.4.2.3 precedente.

3) Tipi di intervento

Nuovo impianto (NI) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (Nca e NCr) art.3.1.7.

4) Modalità di intervento

a) Preventiva formazione e approvazione di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) L.R. n.56/77, art.43 e 44 anche realizzato mediante stralci funzionali individuati con le procedure di cui al 8° comma dell'art.17 L.R. n.56/77 per quanto riguarda l'intervento iniziale, almeno il 50% dell'area assoggettata a SUE;

b) Titolo abilitativo singolo per gli interventi di nuova costruzione ammessi dallo SUE;

5) Parametri

- | | |
|--|--|
| a) It : indice di densità territoriale massimo | = 1,00 mc/mq per l'NI7
= 0,65 mc/mq per l'NI6
= 0,80 mc/mq per gli altri SUE |
| b) If : indice di densità fondiaria massimo | = 2,00 mc/mq per l'NI7
= 0,80 mc/mq per l'NI6
= 1,00 mc/mq per gli altri SUE |
| c) RC : rapporto di copertura massimo | = 30% |
| d) H : altezza massima | = 10,50 ml. |
| e) df : visuale libera minima | = altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. |
| f) dc : distanza minima dai confini | = 5,00 ml. |

g) standard urbanistici

dovranno essere ricavati nella misura = 15 mq/ab. si considera un
abitante/vano ogni 120 mc di
volume da realizzare

Se indicati in cartografia di P.R.G.C. essi verranno ceduti gratuitamente al Comune dal richiedente la Concessione Edilizia (anche se maggiori in superficie ai disposti del punto g precedente). Se non indicati in cartografia essi potranno, a discrezione dell'Amministrazione, venire monetizzati.

6) In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. punto 3) secondo quanto disposto al precedente art.4.1.1. punto 3.

7) Prescrizioni particolari.

L'attuazione del SUE 5 è subordinata, una volta adottato ed attuato il Piano di risanamento acustico ai sensi dell'art. 14 della L.R. 10/10/2000, n.52, all'accertamento dell'insussistenza di reali fattori ostativi indicati dal 3° comma dell'art.6 della richiamata L.R. 52/00.

8) SUE 7

L'attuazione del SUE 7 in localita' Fomarco Basso e' subordinata alla ricollocazione dell'impianto produttivo esistente.

Parametri: if massimo : 1.50 mc/mq

It massimo : 2,00 mc/mq

RC massimo : 40%

Per gli altri parametri e per le modalita' di intervento si fa riferimento ai punti precedenti.

L'edificazione dovra' avvenire nella parte di lotto ricadente in classe di zonizzazione geologico tecnica II (come previsto nelle nella scheda monografica d'area predisposta dal dott.geol. Fulvio Epifani.)

Art.4.2.5 – Norme particolari per le aree residenziali

- 1) Edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi:
 - gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione della presente variante all'interno delle aree di cui all'art.4.2.2 precedente, sono confermati nella loro ubicazione anche se non specificamente individuati nelle planimetrie del P.R.G. Per detti edifici produttivi (industriali, artigianali, agricoli) sono assentibili interventi di MO, MS, dopo aver accertato la non nocività delle attività in atto.

Nel caso in cui sia richiesto l'uso residenziale o compatibile sono da applicarsi le norme specifiche previste per l'area oggetto dell'intervento.

Capo III – Usi produttivi

Art.4.3.1 – Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano

1) Oggetto dell'area

Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. Per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi produttivi, il tutto condizionato all'esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutela dell'inquinamento.

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

a) destinazione proprie

impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (cioè non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti), uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;

b) destinazioni ammesse

impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali: magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, centri di vendita, di stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso. Spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, residenze per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate.

Si specifica che la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

c) destinazioni in contrasto

le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie, per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico comunale dall'Ufficiale Sanitario, dovrà essere richiesta, tramite apposita ordinanza del Sindaco emessa entro un mese dalla data di presentazione della succitata relazione, la predisposizione di ogni strumento atto ad limare le cause di nocività e molestia entro limiti di tempo congrui, scaduto il periodo di tempo prefissato e ove le predisposizioni non siano state effettuate e siano state attuate in misura non

adeguata, l'impianto viene classificato quale "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art.26, della L.R. n.56/77;

d) le aree produttive indicate sulle tavole di PRGC con apposito retino – aree produttive in zona impropria – perché a prevalente destinazione residenziale, previa rilocalizzazione dell'impianto produttivo in area PIP comunale, assumono la destinazione residenziale con un indice volumetrico massimo di 1,5 mc/mq. In tali aree non sono ammessi né ampliamenti né ristrutturazioni di edifici produttivi esistenti ma solo MO e MS di tali impianti.

3) Tipi di intervento ammessi

MO, MS, RC, REA, REB, AS, DS, DR connaturata alla ristrutturazione edilizia NCp, nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (o da chi per ragioni di lavoro deve risiedervi obbligatoriamente), per quelle attività produttive in essere che presentano un SC di 400 mq. La suddetta abitazione, qualora non più utilizzata dal titolare o dal custode, sarà soggetta unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS).

4) Modalità di intervento

a) Titolo abilitativo singolo.

5) Parametri

a) RC : rapporto di copertura massimo = 50% SF

a1) per le aree completamente inserite in ambito residenziale sono ammessi, nel rispetto di RC massimo del 50% unicamente ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali nonché per rispetto di norme di sicurezza.

b) H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico

c) dc : distanza dai confini = 5,00 ml., in caso di convenzionamento tra i confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servizi per distanza inferiore a 5,00 ml., mediante accordo registrato e trascritto

d) df : visuale libera minima = 10,00 ml.

- e) standard urbanistici = secondo quanto prescritto ai punti 2 e 3 del precedente art.4.1.1
- 6) per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo possono essere acconsentiti esclusivamente interventi di ampliamento "una tantum", nella misura non superiore a mq.25,00 utili;
- 7) recinzioni. Le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e di tipo chiuso o aperto lungo gli altri confini.
Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml.5,00, si richiamano le indicazioni previste all'art.3.3.7.
I cancelli automatizzati possono essere costruiti anche a mt. 3,00 dal ciglio stradale purché la larghezza del cancello non sia inferiore a mt 8,00.
- 8) ogni intervento che comporta una concessione edilizia, o altro titolo abilitativo singolo, è ammesso alle seguenti condizioni:
- a) le attività produttive esistenti devono dimostrare di adeguare alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici o assoggettati ad uso pubblico (verde e parcheggi nella misura del 10% dell'area asservita) e di urbanizzazione primarie (strada asfaltata di conveniente sezione, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica);
 - b) le attività devono dimostrare di essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle Leggi vigenti;
- 9) nell'ambito dei complessi industriali esistenti possono essere inseriti alloggi residenziali ad uso del proprietario o del custode fino ad un massimo di mc.450;
le attività espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale, non devono superare i mq.150 ossia la misura massima possibile per un esercizio di vicinato;
- 10) AREA EX STABILIMENTO ENICHEM
- a) L'area indicata in P.R.G.C. con apposita campitura di provenienza Ex Stabilimento Enichem, resta inedificabile fino ad avvenuta bonifica del territorio;
 - b) la bonifica deve avvenire mediante accordo di programma sottoscritto con il Ministero dell'Ambiente, la Regione Piemonte, la Provincia ed il Comune;
 - c) a bonifica avvenuta, l'area mantiene la destinazione di "Area per insediamenti produttivi" mediante Strumento Attuativo di approvazione Comunale. Gli indici di utilizzazione fondiaria sono pari a quelli indicati nell'Art. 4.3.2;

- d) sono ammessi comunque MO, MS di fabbricati ed impianti per scongiurare qualsiasi pericolo dovuto ad incidente o a cattiva manutenzione;
- e) possono essere insediati nuovi impianti tecnologicamente avanzati per il miglioramento del rischio ambientale;
- f) non possono essere spostati gli impianti produttivi esistenti che determinano un aggravamento degli scenari di danno (vedi elaborati RIR).

11) AREA IN VIA CARLO MARX LUNGO IL NUOVO TRACCIATO RIO MARMAZZA

Nei progetti di intervento su detta area dovrà essere rispettato quanto previsto dal DM 14.01.2008 “norme tecniche per le costruzioni”.

Poiche' l'area risulta ascritta alla classe III B2, il cronoprogramma del P.R.G.C. prevede, al fine dell'utilizzo urbanistico dell'area. Il completamento delle opere di difesa in progetto.

Fino a quando dette opere non verranno realizzate saranno possibili solo interventi che non comportino l'aumento del carico antropico.

Si prevede quindi che possano venire realizzati, fino alla realizzazione delle opere in cronoprogramma, solo magazzini e tettoie per stoccaggio materiali.

Potra' essere realizzato ufficio legato all'attivita' ma lo stesso dovrà essere inserito nel Piano di Protezione Civile Comunale. Dovrà in ogni caso essere predisposta una dichiarazione di assunzione di rischio da parte dell'azienda.

Qualora vengano eseguite e collaudate urbanisticamente le opere previste nel cronoprogramma potranno essere realizzate opere che comportino aumento del carico antropico quali, ad esempio, l'abitazione del custode.

Nei progetti di intervento occorrerà prevedere che non meno del 30% della sf sia costituito da terreno permeabile.

Gli abbattimenti e la rimozione di vegetazione potrà avvenire solo dopo avere verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva dell'avifauna.

Art.4.3.2 – Aree per impianti produttivi di nuovo impianto SUE P1

1) Oggetto dell'area

aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto o esistenti da completare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza nella viabilità e nelle infrastrutture.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

- a) impianti industriali ed artigianali;
 - b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali;
 - c) depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all'ingrosso. Le attività produttiva principale non devono essere superiori a 150 mq. quale superficie massima prevista per gli esercizi di vicinato e devono essere ricavate comunque sempre nello stesso immobile dove avviene la produzione;
 - d) attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
 - e) abitazioni per ciascun impianto, con volumetria massima non superiore a 600 mc. ad uso del custode e dei titolari dell'azienda;
 - f) non sono ammesse industrie a rischio di incidente rilevante.
- 2) Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e per lo smaltimento dei materiali solidi, liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.

- 3) Tipi di intervento ammessi
MO, MS, REA, REB, D, AS, NCp.
- 4) Modalità di intervento
- a) è consentita l'attuazione, così come prescritto in cartografia, mediante approvazione di SUE:
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. o P.E.C.O.), artt.43 e 44 L.R. n.56/77;
 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, artt.38, 39,40 L.R. n.56/77;
 - Piano degli insediamenti Produttivi (P.I.P.), art.42 L.R. n.56/77.
- 5) Parametri
- a) RC : rapporto di copertura massimo = 50% della SF;
- b) H : altezza massima = 12,00 ml., salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili al processo produttivo;
- c) dc : distanza dai confini = 5,00 ml. salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie del piano;
- d) df : visuale libera minima = 10,00 ml.;
- e) standard urbanistici secondo quanto prescritto ai punti 2 e 3 del precedente art.4.1.1;
- f) per le recinzioni valgono le norme di cui all'artt.4.3.1 e 3.3.7 precedenti;

Art.4.3.3 – Aree commerciali di nuovo impianto

Le previsioni commerciali contenute nello strumento urbanistico proposto non costituiscono adeguamento ai disposti di cui all'art.6, comma quinto del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 4 della L.R. 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A alla D.C.R. n.563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla DCR n.347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006.

Sono costituite da aree da destinare a nuovi insediamenti commerciali.

- 1) L'area di cui al presente articolo è indicata sulla tavola P3, P4, P5 con apposita simbologia ed identificata dalla sigla SUEA.

L'attuazione degli interventi di cui sopra deve essere subordinato ad un adeguato studio della viabilità.

- 2) All'interno di ciascuna unità produttiva gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:

- attività commerciali nei limiti previsti dall'art. 4.3.4 delle presenti norme;
- uffici, magazzini e depositi legati all'attività principale;
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazione per il proprietario e/o custode fino ad un volume massimo complessivo di 600 mc.

- 3) Tipi di intervento e modalità di attuazione

- L'intervento SUEA è subordinato alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo Unitario, la cui attuazione potrà avvenire per comparti;
- il tipo di strumento urbanistico esecutivo (Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi e Piano Esecutivo Convenzionato) e l'estensione del medesimo sono stabiliti dall'Amministrazione comunale in sede di attuazione del P.R.G.;
- tutti gli interventi nelle aree al presente articolo devono essere coerenti con le indicazioni del vigente Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita.

- 4) Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, e nei successivi interventi edificatori, devono essere rispettati gli indici e le seguenti prescrizioni:

RC : rapporto di copertura massimo = 50% della SF;

Uf : indice di utilizzazione fondiaria = 1,2 mq/mq;

H = 12 ml salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

5) Devono essere previsti idonei spazi per attrezzature a livello pubblico stabiliti applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma punto 3) L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano campagna, pari a mq.26 comprensivi della viabilità interna e di accesso) determinati in funzione della superficie di vendita, alla base della tabella di cui all'art.25 comma 3° della DCR n.563-13414 del 29/10/1999, ai sensi dell'art.21, 2° comma L.R. n.56/77 e s.m.i.

Gli esercizi commerciali con superfici di vendita inferiore a 400 mq. fanno riferimento esclusivamente all'art.21 1° comma punto 3) L.R. n.56/77 e s.m.i.

6) Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. punto 2) e 3) nei modi precisati al precedente art.4.1.1 punto 3) e secondo il tipo di destinazione d'uso prevista.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio di cui alla L.R. n.122/89 si specifica che il volume considerato fa riferimento ad un'altezza convenzionale di mt.3,00.

Art.4.3.4 – Norme generali in materia di disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio

- 1) Il P.R.G. individua le zonizzazioni attuali e potenziali che configurano i seguenti addensamenti e localizzazioni per l'insediamento delle attività commerciali, con riferimento agli indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa (allegato D.C.R. 563 – C.R. 13414 del 29 ottobre 1999):
A1 : addensamenti storici rilevanti
L2 : localizzazioni commerciali urbano – periferiche non addensate
- 2) La perimetrazione di addensamenti e localizzazioni sopra elencati è illustrata sulla tavola del P.R.G. denominata “delimitazione di addensamenti e localizzazioni per la disciplina degli insediamenti commerciali”.
- 3) L'area di addensamento A1 comprende gli insediamenti urbani aventi carattere storico – artistico (Capoluogo).
- 4) Le aree di localizzazione L2 comprendono le aree ubicate ai bordi del tessuto residenziale urbano, percorse da assi viari di primo livello e candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana, comprendenti anche attività commerciali e di servizio preesistenti.
- 5) L'insediamento degli esercizi commerciali all'interno delle aree degli addensamenti e localizzazioni potrà avvenire sulla base delle compatibilità tipologiche riportate nella tabella seguente.

TIPOLOGIA (1)	SUPERFICIE VENDITA (m ²)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A1	L2
VICINATO	fino a 150	●	●
M-SAM1	151-250	●	
M-SAM2	251-900	●	
M-SAM3	901-1800		●
M-SE1	151-400	●	●
M-SE2	401-900	●	●
M-SE3	901-1800		●
M-CC	151-2500	●	●
G-SE1	1501-4500		●
(1) M-SAM = medie strutture di vendita con offerta alimentare o mista M-SE = medie strutture di vendita con offerta extralimentare M-CC = centri commerciali/medie strutture di vendita G-SE = grandi strutture di vendita con offerta commerciale extralimentare			

- 6) È consentito su tutto il territorio comunale l'insediamento di strutture distributive di vicinato fino a 150 m² di superficie di vendita, compatibilmente con le specifiche norme di zona.
- 7) L'insediamento degli esercizi commerciali di cui ai commi precedenti è subordinato alla compatibilità con le destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione per le singole zone omogenee, come indicato nei relativi articoli.
- 8) La compatibilità territoriale di ciascuna tipologia di struttura distributiva deve essere verificata per i casi di:
- nuova apertura
 - variazione di superficie di vendita
 - modifica di settore merceologico
 - aggiunta di settore merceologico

- rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie relative a insediamenti commerciali.

Art.4.3.5 – Norme in materia di attività commerciali ricadenti nel centro storico

Gli interventi rientranti nell'area classificata dal PRG come "nuclei di antica formazione Art.4.2.1", connessi allo svolgimento di funzioni commerciali, e configurati quali:

- nuova apertura
- variazione di superficie di vendita
- trasferimento in sede di esercizio dell'attività
- modifica di settore merceologico
- aggiunta di settore merceologico
- rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie

comportano l'osservanza di quanto normato dall'art.4.2.1 delle presenti N.T.A. e dal Regolamento Edilizio.

Art.4.3.6 - Norme in materia di impatto sulla mobilità e la sosta dei veicoli per le attività commerciali

a) Gli insediamenti classificati come medie strutture di superficie superiore a 400 m² e come grandi strutture sono soggette alla presentazione di uno studio preliminare sulla viabilità nei seguenti casi:

- nuova apertura;
- variazione di superficie di vendita;
- trasferimento di sede di esercizio dell'attività;
- aggiunta di settore merceologico.

Lo studio è predisposto a cura del soggetto avente titolo per la richiesta di autorizzazione e/o rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie ed è valutato (con espressione formale di parere) da parte degli uffici comunali preposti.

b) In aggiunta a quanto stabilito per la dotazione di standard di parcheggio, nei casi di insediamenti classificati come al primo comma del presente articolo, devono essere assicurati adeguati spazi destinati al carico - scarico delle merci e ai servizi inerenti l'attività, così come previsto dall'art.26 dell'allegato alla DCR 563-C.R. 13414 del 29 ottobre 1999.

c) L'approvazione di progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq.1800 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità così come previsto all'art.27 dell'allegato alla DCR 563-C.R. 13414 del 29 ottobre 1999.

Art. 4.3.7 – Tipologie di strutture distributive ammesse in base alla classificazione commerciale e urbanistica del territorio

Il quadro sinottico riportato al presente capitolo rappresenta le tipologie di strutture distributive ammesse all'interno degli addensamenti e localizzazioni individuati, in coerenza alla normativa vigente sul commercio e in condizioni di compatibilità rispetto alle destinazioni d'uso del suolo (e alle relative norme di attuazione) del P.R.G.C.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE									NOTE
	VICINATO	M-SAM1	M-SAM2	M-SAM3	M-SE1	M-SE2	M-SE3	M-CC	G-SE1	
A1										
N.A.F. (art.4.2.1)	●	●	●		●	●		● ⁽¹⁾		
L2										
A.C.N.I. (art.4.3.3)	●		● ⁽²⁾	●	●	●	●		●	
A.P.C. (art.4.3.1)	●		●	● ⁽²⁾	●	●	●		●	Solo commercio ingrosso o direttamente connesso con attività
NOTA ⁽¹⁾ solo fino ad un massimo di mq.1500 ⁽²⁾ solo nell'ambito dei centri commerciali										

Capo V – Usi agricoli

Art.4.4.0 – **Generalità**

- 1) Nelle aree per usi produttivi agricoli, laddove non specificatamente prescritto e/o in contrasto con le presenti norme, sono vigenti i disposti dell'art.25 della L.R. n.56/77, in particolare terzo e quarto comma.
- 2) Nelle aree per usi produttivi agricoli possono essere ubicati gli impianti e le opere di pubblica utilità di cui all'ultimo comma dell'art.27 e di cui all'art.31 della L.R. n.56/77.
- 3) Sono consentiti, sugli edifici rurali esistenti non più utilizzati o abbandonati, interventi di recupero, anche ai fini di cui al punto e) del 2° comma dell'art.25 della L.R. n.56/77, con le modalità di cui alla lettera 3-b) dell'art.3.2.1 precedente, a condizione che sia esistente un idoneo accesso e siano presenti le opere di urbanizzazione primaria indispensabili.
- 4) È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni limitrofi entro un raggio di 15 Km, a condizione che i Comuni su cui l'azienda ha i propri terreni utilizzati ai fini del calcolo dei volumi edificabili raggiungono una intesa atta ad escludere l'utilizzo successivo di quelle aree per stessi fini.

Art.4.4.1 – Aree agricole interne

Sono costituite dalle aree agricole intercluse tra zone urbanizzate e/o urbanizzande, o parte nell'immediato contorno delle medesime indicate in P.R.G.C. con apposito retino.

Tali aree sono inedificabili, esse tuttavia sono utilizzabili ai fini del conteggio delle volumetrie edificabili per le abitazioni rurali ai sensi dell'art.4.4.0 comma 5.

In esse è inoltre consentita la costruzione di serre e recinzioni di cui rispettivamente agli articoli 3.1.7 punto 6 e 3.3.7.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione della presente variante valgono i disposti dell'art. 4.4.2.

Art.4.4.2 – Aree agricole

Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

1) Oggetto dell'area

- a) Incolti produttivi e sterili, aree montane a pascolo raso con rocce e detriti;
- b) aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole;
- c) terreno utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, pur colture industriali del legno, nonché per aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili;
- d) colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) esistenti all'aperto.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse

a) Destinazioni proprie

Le destinazioni spontanee in atto; pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali; seminativi a prati, attrezzature agricole; colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto o in serra e attrezzature d'uso; frutteti razionali a densità di impianto normale, abitazioni connesse all'attività agricola e all'agriturismo.

b) Destinazioni ammesse

Le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione della variante; abitazioni non rurali tramite il riuso di edifici esistenti, le attività già insediate, comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione della variante, l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche.

È possibile recuperare gli edifici crollati solo se indicati nella mappa NCT e supportati da apposita documentazione di preesistenza e solo per scopi agricoli o di agriturismo.

3) Tipi di intervento

- a) per gli edifici esistenti: MO; MS; RC1; RC2;
- b) NCr E NCp (di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo di cui al 2° comma lettera g) dell'art.25 della L.R. n.56/77, per i soggetti di cui al 3° comma, lettere a), b), c);
- c) abitazioni rurali.

4) Modalità di intervento

- a) titolo abilitativo singolo.

5) Parametri per attrezzature agricole

- a) RC : 10%, computando tutti i fondi, anche non contigui, asserviti all'intervento;
- b) dc : distanza dai confini = 5,00 ml.;
- c) H : altezze massime = 10,00 ml. ;
salvo attrezzature tecnologiche
quali silos, serbatoi, ecc. con
necessità di maggiori altezze;
- d) distanza della stalla da ogni più vicino edificio residenziale non agricolo (così come individuato dal P.R.G.) = ml.200 per allevamento di suini e ml.50 per ogni altro animale non da cortile.

6) Parametri per le attrezzature florovivaistiche

Per le serre e le attrezzature rimovibili

- a) H : altezza massima = 4,50 ml.
- b) dc : distanza dai confini = 3,00 ml.

Per le serre si richiamano le prescrizioni dell'art.3.1.7 punto 6.

7) Parametri per le abitazioni rurali

- a) IF : indice di densità fondiaria = vedi indici art.25 L.R. n.56/77 per abitazioni non su-

periori a mc.500 per ogni
azienda;

- b) dc : distanza dai confini = 5,00 ml.
- c) distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla ed allevamento di maiali = 30,00 ml.
- d) H : altezza massima = 7,50 ml.
- e) il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

8) Le concessioni/permesso di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9/5/75 n.153 e n.352 del 10/05/76 e delle L.R. 12/05/75 n.27 e 23/08/82 n.18 anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. n.63/78 e s.m.i. e della lettera m) secondo comma art.25 L.R. n.56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo per l'esclusivo uso agricolo.

Il rilascio delle concessioni per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto ed in progetto documentate;
- il vincolo del trasferimento di cubatura;
- le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, è a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessione per causa di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. n.63/78 e s.m.i.

a) per le abitazioni rurali esistenti è ammesso l'incremento "una tantum" pari a 25 mq. o 75 mc. per alloggio.

9) **Norme per attività agrituristiche**

Per quanto riguarda le attività agrituristiche è necessario fare riferimento ai disposti della Legge 5 dicembre 1985 n.730, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) IF : indice di densità fondiaria massima per l'abitazione del titolare = vedi 12° comma, art.25, L.R. n.56/77 e s.m.i.;

b) gli altri parametri sono gli stessi evidenziati nel precedente punto 7).

Art.4.4.3 – **Edifici residenziali in zona agricola**

Sono edifici esistenti, regolarmente licenziati e/o accatastati a destinazione residenziale localizzati in zona definita agricola, e destinati, anche solo in parte, a residenze monofamigliari e/o bifamigliari, sia di epoca recente, del tipo ville, villette sia di epoca più remote recentemente ristrutturate e non.

- 1) Destinazioni d'uso proprie e ammesse
 - a) destinazioni proprie: residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, locali di deposito di attrezzi, ecc);
 - b) destinazioni ammesse: attività artigianali e di produzione non nocivo né molesto compatibile e funzionale alla destinazione residenziale limitatamente ai piani terreni e interrati e che non comporti occupazioni di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

- 2) Tipi di intervento
 - a) manutenzione ordinaria (MO);
 - b) manutenzione straordinaria (MS);
 - c) restauro e risanamento conservativo (RC);
 - d) ristrutturazione edilizia (REA-REB);
 - e) ampliamento (NA) e sopraelevazione (NS) con incrementi non superiori al 20 % del volume esistente e per una quantità massima di 75 mc.

- 3) Modalità di intervento
 - a) Titolo abilitativo singolo.

Art.4.4.4 – Aree boscate

1) Oggetto dell'area

Boschi cedui e fustaie

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse

a) Destinazioni proprie: bosco ceduo e fustaia;

b) destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno.

3) Modalità di intervento

Non è ammesso alcun intervento soggetto ad autorizzazione o concessione, salvo quelli per colture florovivaistiche, per l'ampliamento di abitazioni esistenti e per quanto previsto all'art.5.1.9.

4) Parametri

Alle aree boscate è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole per i soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 della L.R. n.56/77, lettere a), b), c).

Detto indice può essere calcolato su di un massimo di 5,00 ha di superficie boscata, in accorpamento ad eventuali altre aree agricole di coltura diversa.

Le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo in aree a destinazione agricola ove le nuove costruzioni sono ammesse.

Sono ammessi interventi di riuso ai fini di attività agroforestali di edifici inutilizzati e per interventi di cui alla lettera c) dell'art.2 della L.R. 31/07/1984 n.35 e nel rispetto della L.R. 23/03/1995 n.38.

IF : indice di densità fondiaria = pari all'esistente

H : altezza massima = 7,50 ml.

dc : distanza dai confini = 5,00 ml.

df : visuale libera minima = 10,00 ml.

per le abitazioni esistenti è ammesso l'incremento "una tantum" pari a 20 mq. utili o 60 mc.

- 5) Gli interventi dovranno essere effettuati in coerenza con i caratteri architettonici propri degli edifici rurali sparsi.
- 6) È consentito il cambio di destinazione d'uso da esercizio rurale a residenza temporanea (seconda casa).
- 7) Non sono ammesse recinzioni o manomissioni del suolo circostante gli edifici; strade o accessi veicolari sono consentiti solo per uso di cantina e dovranno essere ripristinati i luoghi contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.
- 8) In tutte le aree boscate comprese quelle soggette a vincolo idrogeologico, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - b) le opere attinenti al regime ed all'utilizzo delle acque;
 - c) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti;
 - d) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione ed al trasporto di energia agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di servizi pubblici;
 - e) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/07/77 n.1443; le strade e le piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, chiuse al traffico, e della larghezza massima di mt.3,00;
 - f) i percorsi pedonali o ciclabili;
 - g) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole;
 - h) l'esecuzione di nuovi tronchi viari, l'ampliamento degli esistenti e l'attraversamento di corsi d'acqua è sottoposto al rispetto della circolare regionale 7 Lap. Del 06/05/96.

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

Art.4.4.5 – Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra agricoli o abbandonati, alla data di adozione della “Variante di Piano”

È prevista la seguente casistica

1) Edifici produttivi utilizzati e non utilizzati

La destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici autorizzati o dotati di agibilità o accatastati.

Su tali edifici sono ammessi interventi di: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS, DR, ampliamento e sopraelevazione con incrementi non superiori al 20% del volume esistente e per una quantità massima di 60 mc e un'altezza massima di 6 mt.

2) Edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati

È confermata la loro utilizzazione ad uso residenziale; possono essere eventualmente trasformati ad uso agricolo.

Su tali edifici sono ammessi interventi di PO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS, DR AS, NCa.

La volumetria residenziale esistente può essere aumentata, una sola volta, in misura del 20% massimo, 25,00 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale, per interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di carattere tecnico-funzionale.

Ai fini del calcolo del volume residenziale esistente non si computano i volumi costituiti da costruzioni non accatastate o non concesse.

Gli interventi di ampliamento ammessi dovranno rispettare un rapporto di copertura massimo pari al 40% della superficie fondiaria pertinenziale, oltre ad una distanza minima dai confini di mt.1,50, ad un'altezza massima fuori terra pari a mt.10,00 e ad una visuale libera minima di mt.10,00.

Gli arretramenti dalle strade esistenti e/o in progetto dovranno rispettare le indicazioni cartografiche di Piano e/o i valori contenuti nell'art. 4.1.5.

Modalità di intervento:

a) titolo abilitativo singolo.

3) Edifici rurali sparsi

È confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo.

Possono essere trasformati in residenza solamente quelli accatastati o autorizzati a condizione:

- che non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso;
- che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art.3 del D.M. 5.7.1975.

È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso secondo le modalità di cui all'art.3.3.1.

Su tali edifici sono ammessi interventi di cui all'art.4.4.3 .

Nel caso di edifici diroccati, a condizione che le emergenze diroccate siano chiaramente identificabili, è ammesso il recupero con la rigorosa ripetizione delle forme e dei materiali originari e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) H : altezza massima = mt.4,50;
- b) Pendenza della copertura = 80%

4) Le opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi, al fine della trasformazione in edifici residenziali rilascio di concessioni, debbono comprendere almeno:

- a) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare carichi indotti dell'aggiunto del nuovo carico urbanistico;
- b) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dell'aggiunta del nuovo carico urbanistico, nei casi in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere quest'ultima preceduta da fossa Imhoff con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/05/1976 n.319.

Art.4.4.6 – Baite

Trattasi di edifici rustici arginali, interamente in sasso, (muratura e tetto) con strutture interne in legno , che non hanno subito alterazioni tipologiche.

È prevista la seguente casistica:

- 1) manutenzione ordinaria (MO) art.3.1.2
- 2) manutenzione straordinaria (MS) art.3.1.3
- 3) restauro e risanamento conservativo (RC) art.3.1.4
- 4) ristrutturazione edilizia (REA) art.3.1.5 .

È ammesso il recupero per le destinazioni residenziali anche mediante cambio di destinazione d'uso purché siano verificate le prescrizioni dell'art.4.4.5 punto 4.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è vietata la formazione di strade carrabili di accesso ai fabbricati, è vietato alterare lo stato dei luoghi, inserire manufatti di arredo non compatibili con l'ambiente circostante.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e tipologiche di detti edifici.

Si prescrive inoltre l'utilizzo di tecniche e materiali delle tradizioni locali.

Art.4.4.7 – Aree di tutela ambientale

- 1) Sono costituiti dagli edifici e dalle aree di pertinenza compresi nelle tavole di piano con apposita linea chiusa.

Tali edifici ed aree fanno parte dei beni culturali e ambientali da salvaguardare e per essi il P.R.G.C. prevede il recupero con il mantenimento dei principali caratteri edilizi e compositivi originari, con particolare riguardo ai caratteri che concorrono a conformare gli spazi pubblici di uso comune e le pertinenze ambientali.

- 2) Sono ammessi, tramite titolo abilitativo singolo ai sensi della legislazione vigente in materia, e nell'ambito delle destinazioni ammesse esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui ai seguenti commi del presente articolo.

- 3) In tutti gli interventi di cui al precedente comma è fatto obbligo di conservare le facciate principali, gli andamenti in copertura, gli apparati decorativi e compositivi originari, nonché l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive caratteristiche dell'architettura locale.

- 4) È peraltro ammesso:

- modificare l'impianto distributivo e tipologico interno degli edifici;
- integrare o ampliare, al fine di migliorare i requisiti di areazione e di soleggiamento, le aperture di facciate adeguandone la misura e la scansione a quelle esistenti;
- aggregare unità tipologiche contigue, ai fini dell'adeguato riutilizzo degli edifici;
- recuperare, per le destinazioni ammesse, volumi di casseri, magazzini esistenti e sottotetti entro la sagoma preesistente;
- gli ampliamenti consentiti al successivo punto 6 verranno realizzati preferibilmente e compatibilmente con lo stato dei luoghi, nella parte di

edificio più a monte evitando, se possibile, aggiunte sui fronti principali visibili da fondovalle;

- le sopraelevazioni sono consentite nella misura massima di mt.1,00;
- i riferimenti tipo morfologici da seguire in dette aree sono quelli dell'art.4.2.1 punto 7.

5) Negli interventi di cui al presente articolo è fatto obbligo di provvedere all'ideale sistemazione a verde e/o con pavimentazione dell'area di pertinenza.

I muri di sostegno di cui all'art.3.3.7 debbono essere rivestiti in sasso.

6) Parametri sono gli stessi dell'art.4.2.2 punto 4.

7) Modalità di intervento:

- a) titolo abilitativo singolo.

TITOLO V – VINCOLI

Capo I – Vincoli legali e fasce di rispetto

Art.5.1.1 – **Vincolo idrogeologico**

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/1923 sono sottoposte alle norme dell'art.30 della L.R. n.56/77 ed ai disposti della L.R. n.45/89.

Si richiamano le condizioni e le prescrizioni contenute nelle indagini idrogeologiche - in particolare la relazione geologica e la carta della zonizzazione geologico-tecnica adottate a corredo del presente piano.

Art.5.1.2 – Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri sono indicate nelle planimetrie di progetto del Piano e sono normate dall'art.27 della L.R. n.56/77 e dai relativi riferimenti legislativi. Le aree ricadenti nella zona sottoposta a vincolo sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, in quanto ammesse del' P.R.G.C. e nei limiti da esso prescritti.

Sono consentite realizzazioni di parcheggi anche interrati, di parchi pubblici, anche attrezzato, o di colture arboree industriali.

Art.5.1.3 – Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Nelle tavole di P.R.G.C. sono indicate le previsioni di ampliamenti, rettifiche e nuovi tracciati di strade comunali, la larghezza o sezione prevista è individuata in cartografia.

Gli interventi rientranti nelle fasce di rispetto potranno essere del seguente tipo: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Ai sensi del nuovo codice della strada del 30 aprile 1992 n.285 e del 10 settembre 1993 n.360 e del relativo regolamento di attuazione DPR 495/92 e DPR 620/96 qui richiamati integralmente al cui rispetto le presenti NTA si adeguano, laddove le cartografie di Piano non presentino l'indicazione grafica della profondità della fascia da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade dovranno essere rispettati gli arretramenti minimi previsti all'Art. 4.1.5.

Per quanto non determinato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L. n.285/92 integrato con D.L. n.360/93 e al D.P.R. n.495/92 integrato con D.P.R. n.610/96.

Nelle suddette fasce di rispetto sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabina, pensilina) a distanza fra i medesimi non inferiore a mt.250,00 e a distanza da ogni area residenziale almeno di mt.150,00; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml.1,00.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiamano i precedenti artt.3.3.7. e 4.1.5, con la precisazione che, lungo le strade statali, provinciali o in manutenzione all'A.N.A.S. o alla Provincia, occorre premunirsi dei nulla osta di tali Enti.

Art.5.1.4 – Fascia di rispetto della ferrovia

Le presenti norme individuano, ai lati delle linee ferroviarie, una fascia di rispetto per una profondità di mt.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo distanze minori autorizzate dall'Amministrazione delle FF.SS.

Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. del 11/7/80 n.753.

Art.5.1.5 – Norme particolari per le aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee ad alta tensione

Fermo restando le distanze minime previste dal DPCM 23-4-92, le zone in prossimità degli elettrodotti potranno essere utilizzate al corredo di attività private e pubbliche che prevedono la permanenza significativa di persone, con particolare riferimento all'infanzia, solo qualora i valori di induzione magnetica generata dalla linea ad alta tensione siano inferiori a quelli indicati dall'ISS e ISPESL come raccomandazione sanitaria ai fini della prevenzione (0,5 micro Tesla) del rischio di effetti a lungo termine della salute umana.

Si richiamano inoltre le prescrizioni di cui al D.M. 21/3/1988, al D.M.P.L. 16/1/1991 e al D.P.R. 1062/68.

Art.5.1.6 – Fascia di rispetto dei gasdotti e delle condotte forzate

Le costruzioni di qualsiasi tipo da realizzare in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare dalle stesse le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, in base al nulla osta che l'interessato dovrà richiedere.

Art.5.1.7 – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/77 lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G., è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

mt.15,00 per fiumi, torrenti, canali;

mt.25,00 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;

mt.200,00 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, solo qualora essi risultino difesi da adeguate opere di protezione.

All'interno dei centri abitati la distanza minima delle costruzioni delle sponde dei torrenti non può essere inferiore a mt.7,50.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le seguenti utilizzazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Per le aree poste nei centri abitati e nelle zone edificabili, in carenza di specifiche indagini idrauliche, la distanza dal piede degli argini da ogni costruzione dovrà essere di ml. 10,00 nel rispetto del disposto dell'art.96, 1° comma, lettera f del R.D. 25/7/1904 n.203.

Negli abitati i corsi d'acqua dovranno essere mantenuti sgombri da detriti, da vegetazione spontanea e da quant'altro pregiudichi il deflusso naturale delle acque da parte dei proprietari confinanti.

Salvo lo stato attuale, sarà oggetto di verifica idraulica da parte dell'Amministrazione Comunale, è fatto rigorosamente divieto qualsiasi forma di intubazione, fatti salvi gli attraversamenti stradali.

Art.5.1.8 – Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti di depurazione

1) I punti di captazione idrica sono indicati sulle tavole di piano unitamente alla doppia fascia di rispetto.

Nella prima fascia di tutela assoluta di forma circolare con raggio $R = 10$ m., è necessario attenersi a quanto prescritto dall'art. 5, comma 1 del D.P.R. 236/88 che recita " La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche".

Nella seconda fascia di rispetto ristretta, in genere con forma di trapezio rovescio, come da decreto regionale e sindacale, sono vietate tutte le attività di cui all'art. 6 del D.P.R. sopra citato, ossia:

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

Si ricorda da ultimo che nelle zone di rispetto, così valutate e in base all'art. 6, comma 3 del D.P.R. 236/88 "è vietato l'insediamento di pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento".

Per quanto riguarda invece le fognature, esse sono ammesse, purché vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria.

Infine si evidenzia che le limitazioni sopra espresse, sono da applicare soprattutto per quanto riguarda le zone poste a monte del bottino di presa della sorgente mentre possono essere parzialmente attenuate nelle aree a valle della sorgente stessa.

La modifica delle fasce di rispetto, a seguito del provvedimento emanato dall'organo regionale competente, avrà come conseguenza l'applicazione della normativa (prevista dal citato decreto presidenziale) nelle nuove aree soggette a vincolo.

Di contro, nelle aree non più soggette a limitazioni saranno consentiti gli interventi previsti in base alla destinazione delle stesse.

- 2) Nelle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione, con raggio di profondità di mt.100,00 ai sensi dell'art.2, letter b), d) e e), della Legge 10 maggio 1976 n.319, non sono ammessi interventi i nuova costruzione di edifici.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura.

Art.5.1.9 – Vincoli per i beni ambientali e culturali

Oltre ai vincoli posti dal P.R.G. mediante individuazione cartografica su edifici ed aree, si richiamano, inoltre, l'art.24 della L.R. n.56/77, la Legge n.431/1985, D.L. n.490 del 29/10/1999.

Atteso che le tavole 3 - 4 - 5 individuano le aree soggette a tutela " ex Legge " 431/85 Aree Boscate, considerato che gli ambiti esclusi da tale tutela non sembrerebbero scaturire da criteri omogenei predefiniti, si ritiene di attribuire ai contenuti di tale tavola un carattere ricognitivo ed indicativo.

Un terreno non si riterrà a "bosco" quando non si verifichi la condizione di cui all'art.1, comma 2, della L.R. 45/89 con l'ulteriore precisazione che non è da prendere in considerazione la vegetazione giovanile di specie infestante (acacie) che abbia invaso il sito abbandonato dall'agricoltura.

Possono concorrere alla definizione della condizione agraria dei terreni il classamento catastale degli stessi.

Nei casi dubbi il Comune potrà richiedere una perizia agronomica asseverata, verificata dall'amministrazione comunale.

Nelle aree boscate sono ammessi interventi che abbiano per oggetto le sole opere riguardanti la manutenzione, la riparazione e il rifacimento di manufatti esistenti (muri, ponti, cappelle, strade agrarie ecc.).

Art.5.1.10 – Aree soggette ad usi civici

Sulla base del decreto emesso dal commissariato per il riordinamento degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle D'Aosta in data 12/12/1934 relativo alla destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale di Pieve, detti terreni, sono soggetti alla seguente normativa: Legge 16/06/1927 n.1776, R.D. 26/02/1928 n.392, D.P.R. 24/07/1977 n.616 art.78, Legge 08/08/1985 n.431 e di conseguenza Legge 29/06/1939 n.1497 art.7.

Il tutto come meglio specificato nella circolare P.G.R. del 30/12/1991 n.20/PRE-P-T. Pertanto, ogni destinazione d'uso che l'attuale P.R.G. e successive varianti dovessero prevedere su terreni soggetti ad uso civico in modifica delle destinazioni di cui al precitato decreto del 12/12/1934, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Presidente della Giunta Regionale.

Tale autorizzazione avverrà secondo le *“modalità di presentazione delle domande di autorizzazione al mutamento di destinazione delle terre o della permuta con i terreni di proprietà privata o dell'alienazione”*, previste della Circolare P.G.R. n.20/PRE-P-T del 30/12/1991.

Art.5.1.11 – Deroghe delle norme di P.R.G.C.

Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art.16 delle Leggi 06/08/67 n.765 e n.327/2001 e con l'osservanza dell'art.3 Legge 21/12/55 n.1357 e Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.21/URE del 30/12/1991.

Le deroghe possono riguardare le distanze, le altezze, gli indici e le volumetrie.

Le opere di urbanizzazione primarie ed indotte di cui all'art.51 lettere c), d), e), g), v), "interessanti esclusivamente le infrastrutture e rete" delle L.R. n.56/77 possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. ad eccezione delle distanze dei confini di proprietà e delle strade.

TITOLO VI – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Capo I – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l’attuazione del P.R.G.C.

Art.6.1.1 – **Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua mediante:

Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)

Intervento Edilizio Diretto

Art.6.1.2 – Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono quelli definiti dall'art.32 della L.R. n.56/77.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli artt.13 e seguenti della Legge 17/8/1842 n.1150 e successive modificazioni ed agli artt.38-39 e 40 della L.R. n.56/77;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22/10/71 n.865;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962 n.167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978 n.457;
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art.47 della L.R. n.56/77.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori di cui agli artt.43, 44, 45 della L.R. n.56/77;
- b) i piani di recupero di cui all'art.28 e 30 della Legge 5/8/1978 n.457.

Art.6.1.3 – Intervento edilizio diretto

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico titolo abilitativo singolo: concessione/permesso di costruire o denuncia di inizio attività ai sensi delle Legge n.443/2001 – n.380/2001 – L.R. 56/77.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio del titolo abilitativo singolo non è subordinato all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, l'intervento diretto o la denuncia di inizio attività si applicano successivamente all'approvazione del SUE.

Art.6.1.4 – **Modalità degli interventi urbanistici esecutivi**

1) Piano particolareggiato (P.P.)

Il contenuto del P.P. è definito dall'art.38 della L.R. n.56/77; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art.39 della L.R. n.56/77; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art.40 della L.R. n.56/77.

2) Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della Legge 18/4/62 n.167 e 12/10/71 n.865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto del dimensionamento fissati dall'art.38, 40 e 41 della L.R. n.56/77.

3) Piano delle aree da destinare ad Insedimenti Produttivi (P.I.P.)

Il piano è formato ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 aventi per oggetti aree destinate ad insediamenti produttivi.

Tali aree possono essere:

- a) aree attrezzate di nuovo impianto, per insediamenti artigianali e industriale la cui estensione ubicativa ed organizzativa deve garantire:
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, dell'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale e alle misure anti inquinamento;
 - idonei collegamenti, trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli artt. 39, 40 e 42 della L.R. n.56/77.

4) Piani tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

I Piani tecnici Esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art.47 della L.R. n.56/77 e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria ed

anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

5) Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.di R.)

I Piani di Recupero sono regolati dagli artt. 27 e 28 della Legge 5/8/78 n.457 e dell'art.41 bis della L.R. n.56/77, e sono delimitati all'interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G. alla cui formazione e approvazione sono subordinati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzioni o da atto di obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il Piano di recupero è di iniziativa del Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente per la formazione di edilizia sovvenzionata anche avvalendosi degli I.A.C.P. limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convezionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio, od occupazione temporanea nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può avere luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di Recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore a un anno.

La diffida può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del P.P.A. nel quale ciascun P. di R. approvato viene incluso. Il Comune può provvedere all'esecuzione delle opere previste anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di recupero sono definiti dall'art.41 bis della L.R. n.56/77.

6) Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C.O. – P.E.C.)

La formazione, il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatori e di Libera Iniziativa sono normati dagli artt.43, 44 e 45 della L.R. n.56/77.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art.39 relativi ai P.P.

7) Piani di Recupero di iniziativa privata

Il contenuto e la formazione dei Piani di recupero sono normati dagli artt.27 e 28 della Legge 5/8/78 n.475 e dall'art.43 della L.R. n.56/77.

I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art.41 bis della L.R. n.56/77

Art.6.1.5 – Convenzioni dei Piani Esecutivi

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi è stabilito dall'art.45 della L.R. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo II

Art.6.2.1 – Criteri di gestione del Piano

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art.9 della Legge n.10/77, la concessione/permesso di costruire o la denuncia di inizio attività ai sensi della Legge n.443/2001, è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con Deliberazione del consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt.5, 6 e 10 della Legge 28/1/77 n.10.

In ogni caso, il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art.10 della Legge 26/1/77 n.10 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguita dai concessionari sono gratuitamente cedute al comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzati, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norme del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Art.6.2.2 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art.51 della L.R. n.56/77.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del 5° comma punto 2 dell'art.28 della Legge 17/8/42 n.1150 e successive modifiche ed integrazione):

- a) i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le corrispondenti reti pubbliche esistenti.

Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi o liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni altro impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentire il più efficiente funzionamento e per realizzare la piena tutela ecologica degli ambienti naturali ed urbanizzati.

Art.6.2.3 – Licenza d'uso

L'ottenimento della licenza d'uso è la condizione per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e tutti gli interventi soggetti a concessione sugli edifici esistenti.

Costituiscono sottocategoria della licenza d'uso:

- 1) la licenza di abitabilità, che concerne le unità immobiliari adibite a residenza;
- 2) la licenza di agibilità che concerne gli interventi e le realizzazioni a carattere produttivo (artigianale, industriale, commerciale, turistico ricettivo e ad usi assimilabili).

Il rilascio della licenza d'uso secondo le due destinazioni operate, è regolato dal D.P.R. n.425 del 22 aprile 1994.

Capo III – Disposizioni speciali

Art.6.3.1 – Autorizzazioni speciali di intervento

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art.28 della L.R. n.56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari dirette sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Art.6.3.2 – Vincoli di edificabilità ed elementi di carattere idrogeologico

Le carte di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica, redatte dal Dott. Geol. Fulvio Epifani, rappresentano la conclusione delle analisi geologiche, geomorfologiche ed idrauliche svolte ed evidenziano l'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Le carte di cui sopra, redatte secondo i criteri della 7/LAP, suddividono il territorio in classi e sottoclassi.

Le prescrizioni di carattere geologico a cui fare riferimento nella realizzazione dei singoli interventi sono contenute negli elaborati geologici di cui all'art. 1.1.3 e alla relazione geologica, con speciale riferimento all'art. 17 di detta relazione.

Gli elaborati geologici di Piano costituiscono parte integrante alla presente Variante.

Art.6.3.3 – Piano Territoriale Regionale di coordinamento delle localizzazioni degli impianti per l'emittenza televisiva

In merito alla localizzazione degli impianti per l'emittenza televisiva è necessario fare riferimento al "Piano Territoriale di coordinamento delle localizzazioni degli impianti per l'emittenza televisiva" adottato dalla Giunta Regionale nella seduta del 14/09/1992, redatto ai sensi della Legge 6 agosto 1990 n.223, predisposto sulla base delle indicazioni contenute del Piano Nazionale (l'approvazione del quale è stata comunicata sulla Gazzetta Ufficiale del 4 marzo 1992).

TITOLO VII – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.7.0.1 – **Norme in contrasto**

Dopo l'approvazione del Piano Regolatore Generale i regolamenti ed ogni altra disposizione locale per qualsiasi motivo risultassero in contrasto con questo si intendono ope legis e con effetto immediato decaduti e sostituiti da esso.