



COMUNE DI ALMESE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Testo coordinato

Aggiornato alla Variante Parziale n. 18

Allegato alla Delibera C.C. n. ____ del ____

Sindaco
Ombretta Bertolo

Responsabile di procedimento
Arch. Ernesta Cipolla

Segretario Comunale
Dott- G. Barbera

GIUGNO 2017

INDICE

TITOLO 1 NORME GENERALI

CAPO I Contenuto della variante

Art. 1	Finalità e contenuto della variante al P.R.G.C.....	pag. 4
Art. 2	Estensione ed efficacia della variante del P.R.G.C.....	pag. 5
Art. 3	Elaborati della variante del P.R.G.C.....	pag. 5

TITOLO 2 PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPO I Classificazione delle parti del territorio

Art. 4	Ambiti territoriali.....	pag. 7
Art. 5	Ripartizione del territorio.....	pag. 7
Art. 6	Capacità insediativa teorica ed effettiva.....	pag. 9
Art. 7	Determinazione e verifica dell'effettiva capacità insediativa	pag. 10

CAPO II Parametri e termini per gli interventi edilizi ed urbanistici

Art. 8	Edificabilità e applicazione dei parametri.....	pag. 11
Art. 9	Parametri urbanistici ed edilizi.....	pag. 11
Art.10	Standards e connessioni funzionali.....	pag. 12

TITOLO 3 NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

CAPO I Strumenti di attuazione della variante del Piano

Art.11	Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag. 13
Art.12	Applicabilità degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.....	pag. 14
Art. 13	Permessi per costruire e convenzioni.....	pag. 15

CAPO II Classificazione delle attività e tipi di intervento

Art. 14	Classi delle attività e degli usi del suolo.....	pag. 16
Art. 15	Classi degli usi per la residenza.....	pag. 16
Art. 16	Classi degli usi per l'artigianato e per l'industria.....	pag. 16
Art. 17	Classi degli usi direzionali e assimilati al commercio	pag. 16
Art. 18	Classi degli usi commerciali (D.gls. 114/98).....	pag. 17
Art. 19	Classi degli usi agricoli e forestali.....	pag. 17
Art. 20	Modificazioni delle destinazioni d'uso.....	pag. 17
Art. 21	Tipi di intervento.....	pag. 17

CAPO III Prescrizioni per aree normative

Art. 22	Zone A*	Insedimenti storici costituenti Beni Culturali Ambientali	pag. 21
Art. 23	Zone A	Nuclei di antica formazione.....	pag. 23
Art. 24	Zone B	Aree residenziali consolidate.....	pag. 24
Art. 25	Zone C	Aree residenziali di completamento.....	pag. 26
Art. 26	Zone C*	Aree residenziali di nuovo impianto.....	Pag. 27
Art. 27	ZoneC1*	Aree residenziali e terziarie.....	pag. 27
Art. 28	Zone D	Aree produttive.....	pag. 28
Art. 29	Zone H e H*	Aree artigianali	pag. 30
Art. 30	Zone E	Aree agricole.....	pag. 31
Art. 31	Zone EB	Annucleamenti rurali da recuperare.....	pag. 33
Art. 32	Zone EC	Annucleamenti commerciali.....	pag. 34
Art. 33	Zona AS	Aree turistico sportive.....	pag. 35

TITOLO 4 VINCOLI TERRITORIALI ED EDILIZI

CAPO I Aree vincolate e aree per servizi pubblici

Art. 34	Aree per parcheggi pubblici.....	pag. 37
Art. 35	Aree per il verde pubblico.....	pag. 37
Art. 36	Aree per servizi pubblici	pag. 37

CAPO II Vincoli di carattere generale

Art. 37	Vincoli di carattere generale riguardanti la forma e la dislocazione degli edifici- limiti di altezza e distanza fra gli edifici- utilizzazione della superficie fondiaria.....	pag. 38
Art. 38	Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nelle aree di categoria A , A* , EB ed in altri ambiti particolari.....	pag. 39
Art. 39	Piano di Recupero.....	pag. 42
Art. 40	Strade, fasce di rispetto stradale.....	pag. 43
Art. 41	Utilizzazione e sistemazione fasce di rispetto stradale.....	pag. 45
Art. 42	Altre fasce di rispetto, sponde dei torrenti e canali	pag. 46

TITOLO 5 NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 43	Interventi edilizi minori.....	pag. 47
Art. 44	Recinzioni e passi carrai	pag. 50
Art. 45	Deroghe.....	pag. 51
Art. 46	Eliminazione barriere architettoniche.....	pag. 51
Art. 47	Attività di cava	Pag. 52
Art. 48	Indirizzi di carattere geologico	pag. 52
Art. 49	Norme in contrasto.....	pag. 53
Art. 50	Ius superveniens	pag. 53

ALLEGATO:

- SCHEDE DI ZONA
- LEGENDA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' AL'UTILIZZAZIONE URBANSTICA

TITOLO 1

NORME GENERALI

CAPO I - CONTENUTO DELLA VARIANTE -

Art. 1. FINALITÀ E CONTENUTO DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

La presente variante strutturale adegua il piano regolatore generale comunale, previo aggiornamento cartografico, alle prescrizioni:

derivanti dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica dettata dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/05/2001;

della l.r. 19/99 relativamente alle definizioni uniformate dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici riportati nel regolamento edilizio tipo approvato con D.C.R. 29/07/1999, n.548-9691, e con deliberazione consiliare n. 158 del 16/09/2003 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29-11-2006 per recepimento della DCR 59-10831;

della legge 26/10/1995 n. 447 e della legge regionale n. 52/2000 relativamente alle disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico e alle linee guida per la classificazione acustica del territorio di cui alla D.G.R. n. 85-3802 del 06/08/2001 e alla proposta di zonizzazione acustica adottata con deliberazione consiliare n. 50 del 28/07/2003;

del D.lgs. 114/98 e L.R. n. 28/99 relativamente all'adozione dei criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa assunti dal comune di Almese con deliberazione consiliare n. 32 del 11/04/2001 e del n. 19 del 27/03/2003;

A tale scopo la Variante Strutturale al P.R.G.C., mediante i prescritti elaborati, realizza le modificazioni alle presenti norme di attuazione e alle tavole di P.R.G.C., con le finalità e nei limiti delle disposizione ed indirizzi succitati;

Inoltre con riferimento a tali limiti e finalità, la variante di P.R.G.C., in particolare:

conferma la verifica delle categorie omogenee definite dall'art. 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444 le destinazioni ed i livelli d'uso in atto per le varie parti del territorio, in rapporto ai limiti d'uso ed alle finalità di tutela del suolo e conseguentemente indica i tipi d'intervento di cui all'art. 13 della L.U.R. previsti per ogni parte del territorio,

conferma ed integra la definizione dei relativi parametri e caratteri tipologici, in termini di destinazione funzionale propria, ammessa od esclusa, e di densità di popolazione e/o edilizia; le modalità d'attuazione ed i vincoli di carattere generale e in particolare;

riverifica ed individua le quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi, ed alle attrezzature ed impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 2/4/1968 n° 1444 con riferimento agli standards minimi fissati dall' art. 21 della

L.R. n. 56/77, e la relativa delimitazione e dislocazione, tenuto conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della struttura degli insediamenti di pertinenza e dell'organizzazione della rete di comunicazioni e trasporti;

conferma l'individuazione delle parti di territorio ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio, possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;

aggiorna la rete delle viabilità di comunicazione e delle infrastrutture, ne definisce la struttura ai fini dell'organizzazione delle interdipendenze urbanistiche e funzionali fra gli insediamenti sul territorio e precisa le caratteristiche funzionali e geometriche delle sedi stradali, ai fini della determinazione delle discipline di accesso, di cui all'art. 28 della l.r. 56/77, e delle fasce ed aree di rispetto e delle relative limitazioni d'uso di cui all'art. 27 della medesima legge.

Art. 2 ESTENSIONE ED EFFICACIA DELLA VARIANTE DEL P.R.G.C.

La variante strutturale di P.R.G.C., ai sensi delle disposizioni di leggi nazionali e regionali in materia, si applica a tutto il territorio comunale secondo le indicazioni delle tavole cartografiche di piano e delle presenti norme di attuazione

Art. 3 ELABORATI DELLA VARIANTE DEL P.R.G.C.

Il presente piano, a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa che comprende:

La descrizione degli obiettivi, degli indirizzi programmatici ed i criteri informativi della variante al piano;

tabelle e schemi illustranti, in particolare, l'incremento demografico ad oggi; l'aggiornamento dei riferimenti gravitazionali e le connessioni funzionali all'orizzonte di piano delle principali categorie di servizi per la corretta interpretazione ed utilizzazione dei criteri informativi di piano contenuti nel testo della relazione;

La definizione delle superfici fondiari e territoriali di tutte le parti e zone che compongono il territorio ed i conteggi ad esse connesse;

b) studio geologico che comprende:

Relazione geologica

Relazione geologica con integrazioni a seguito delle valutazioni tecniche espresse dal Gruppo Interdisciplinare

Verifiche idrauliche

Allegato 1. Dati tabellari contenuti nella banca dati geologica della Regione Piemonte

Allegato 2. Schede di rilevamento

Allegato 3. Analisi del P.A.I.

Allegato 4. Cronoprogramma degli interventi

Allegato 5. Zonazione sismica

Tav. 1	Carta geologica, geomorfologica e dei dissesti
Tav. 2	Carta geoidrologica della dinamica fluviale e delle opere di difesa idraulica
Tav. 3	Carta delle acclività
Tav. 4	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica
Tav. 5	Carta di zonazione sismica

c) tavole della variante di piano comprendenti:

Tav. 5	Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tav. 6 a	Dotazione infrastrutturale del territorio	
	- Reti di illuminazione	scala 1: 5.000
Tav. 6 b	Dotazione infrastrutturale del territorio	
	- Reti distribuzione gas metano	scala 1: 5.000
Tav. 6 c	Dotazione infrastrutturale del territorio	
	- Reti fognarie	scala 1: 5.000
Tav. 6 d	Dotazione infrastrutturale del territorio	
	- Reti stradali	scala 1: 5.000
Tav. 6 e	Dotazione infrastrutturale del territorio	
	- Rete acquedotto	scala 1: 5.000
Tav. 7	Azzonamento	scala 1: 5.000
Tav. 7 a	Azzonamento	scala 1: 2.000
Tav. 7 b	Azzonamento	scala 1: 2.000
Tav. 7 c	Azzonamento	scala 1: 2.000
Tav. 7 d	Ambiti e aree a servizi	scala 1: 5.000
Tav. 8	Centro storico	scala 1: 1.000

d) le norme di attuazione contenenti le definizioni, le prescrizioni generali e particolari relative alle categorie di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi ed alla gestione del piano.

DGR 5-2567 del 13-09-2011 - Modifica ex officio ai sensi dell'art.15 comma 11 della LR 56/77:

integrare l'elenco degli elaborati con i seguenti:

- ***Relazione illustrativa integrativa;***
- ***Nota integrativa (2);***
- ***Nota tecnica integrativa, aggiornata al luglio 2010;***
- ***Scheda quantitativa dei dati urbani;***
- ***Relazione dell'Ufficio Tecnico alle osservazioni della Regione Piemonte;***
- ***Relazione geologico-tecnica riferita alle aree di interesse da nuovi insediamenti o opere di interesse particolare;***
- ***Tabelle riferimenti dei centroidi delle aree urbanistiche oggetto di variante al PRGC;***
- ***Tav. 7/5000 – Azzonamento scala 1:5000;***
- ***Tav. 7- Azzonamento RASTER (CTR) Scala 1:5000;***
- ***Relazione di verifica di compatibilità acustica delle nuove previsioni insediative;***
- ***Tav. 5 – Carta della zonizzazione acustica.***

TITOLO 2

PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DELLE PARTI DI TERRITORIO

Art. 4 AMBITI TERRITORIALI

Al fine di assicurare un equilibrato rapporto fra residenze, attività, servizi ed infrastrutture, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 56/77 e dell'art. 17 della 765/67, 8°-9° comma, il presente piano suddivide il territorio comunale in ambiti territoriali. Per ognuno di essi il piano indica il tipo ed il livello aggiornato delle opere di urbanizzazione, le connessioni con le altre zone e con i nuclei di servizi eventualmente ubicati fuori dell'ambito stesso, alle quali gli insediamenti in atto e previsti devono essere funzionalmente collegati, al fine di garantire l'accessibilità e la fruibilità di servizi ed infrastrutture, rispettando in particolare gli standards di cui all' art. 21 della l.r. 56/77, come specificato nel successivo art. 6.

Art. 5 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n° 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, la variante al piano classifica le varie parti del territorio secondo in categorie e sottocategorie a loro volta ulteriormente divisibili in ulteriori suddivisioni.

Le categorie e sottocategorie fanno riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444, e sono così classificate:

- 1) Cat A* - parti del territorio aventi caratteristiche storico, artistiche e ambientali comprese nel nucleo centrale di Almese e costituenti gli antichi nuclei delle fraz. Rivera, San Mauro, Morsino e delle borgate Pansone e Castelletto
- 2) Cat A - parti del territorio comprendenti i nuclei di antica formazione delle borgate, frazioni e insediamenti consolidati del nucleo centrale, privi di particolari valori storici e artistici;
- 3) Cat B - parti del territorio ampiamente edificate distinte nelle seguenti sottocategorie:
 - B Aree residenziali di completamento-zona collinare
 - B.Ec Aree residenziali di completamento-zona collinare all'edificazione condizionata
 - B1 Aree residenziali di completamento-zona precollinare
 - B1.Ec Aree residenziali di completamento-zona precollinare a edificazione condizionata
 - B2 Aree residenziali a volumetria consolidata
 - B2.Ec Aree residenziali a volumetria consolidata a edificazione condizionata
- 4) Cat C - parti del territorio non edificate inserite in ambiti urbanizzati distinti nelle seguenti sottocategorie:

- C Aree residenziali di completamento
- C* Aree residenziali di nuovo impianto
- C1* Aree residenziali e terziarie di nuovo impianto

5) Cat D - parti del territorio destinate a impianti produttivi e commerciali distinti nelle seguenti sottocategorie:

- D1 Aree industriali ampiamente edificate
- D2 Aree industriali di nuovo impianto
- D3 Aree industriali totalmente edificate
- D3.1 Aree industriali e commerciali
- EC Annucleamenti commerciali consolidati

6) Cat E - parti del territorio produttivo a fini agricoli e silvo-pastorali, classificati ai sensi e per i fini di cui all'art.25 comma 2 sub. a) L.R. 56/77 e s.m.i., articolate nelle seguenti sottocategorie:

- E1 Aree agricole assoggettate a vincolo idrogeologico e rischio geologico non idonee per nuovi insediamenti
- E2 Aree agricole assoggettate a vincolo idrogeologico
- E3 Aree agricole in zona collinare
- E4 Aree agricole in zona precollinare
- E10 Aree agricole assoggettate a rischio geologico in classe IIIa non idonee per nuovi insediamenti

7) Cat EB - parti del territorio occupate da edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze della attività agricola classificabili a sensi dell'art.25 comma 2 sub. e) L.R. 56/77 e s.m.i., articolate nelle seguenti sottocategorie:

- EB1 Annucleamenti rurali da recuperare alla moderna funzione della residenza
- EB2 Annucleamenti rurali da recuperare alla moderna funzione della residenza , con interventi condizionati alla realizzazione del programma di monitoraggio del rischio geologico
- EB3 Annucleamenti rurali sottoposti a rischio geologico non idonei per incrementi edilizi

8) Cat EC - parti del territorio occupate da edifici a destinazione commerciale

9) Cat ES – Aree destinate ad impianti ricreativi, sportivi e tempo libero.

10) Cat AS - parti del territorio destinate ad impianti ad attrezzature ed impianti di interesse turistico sportivo generale di nuovo impianto, con interventi condizionati alla realizzazione del programma di monitoraggio del rischio geologico

11) Cat F - parti del territorio sottoposte a vincolo archeologico

12) Cat F - parti del territorio sottoposte a vincolo di inedificabilità per rispetto ambientale

13) Cat G - parti del territorio destinate ad impianti della viabilità veicolare, ciclabile e pedonale e sono distinte nelle seguenti sottocategorie:

GUp strade urbane principali
GUs strade urbane secondarie
GEp strade extraurbane principali
GEc strade extraurbane secondarie
GEv strade extraurbane vicinali

- 14) Cat H - parti del territorio destinate a impianti produttivi artigianali ampiamente edificate;
- 15) Cat H* - parti del territorio destinate a impianti artigianali di servizio e/o artistico (compatibili con la residenza)
- 16) Cat S - parti del territorio destinate a servizi pubblici o riservati alle attività collettive a sensi e per i fini del D.M. 02/04/1968 n.1444 e all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e distinti nelle seguenti sottocategorie:

S servizi pubblici esistenti
SP servizi pubblici in progetto

17) Zone urbanistiche con estensione;

*****_3a porzioni di territorio soggetto alla classe IIIa** (vedi legenda in fondo alle NTA e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica);

*****_3b3 porzioni di territorio soggetto alla classe IIIb3** (vedi legenda in fondo alle NTA e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica);

*****_3b2 porzioni di territorio soggetto alla classe IIIb2** (vedi legenda in fondo alle NTA e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica).

Art. 6 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA ED EFFETTIVA

Il piano, a norma dell'art. 21 della L.R. 56/77, prevede una dotazione complessiva di infrastrutture e servizi, la quale (in base a standard di entità non inferiore a quella di cui al citato art. di legge) definisce la "capacità insediativa teorica" massima non superabile in ciascuna zona funzionalmente omogenea di ogni ambito territoriale.

Al fine di fissare i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili di cui al punto 9 dell'art. 12 della l.r. 5677, il piano definisce poi la "capacità insediativa effettiva" di ciascuna zona, in ciascun momento di attuazione, in relazione alla dotazione di infrastrutture e servizi effettivamente fruibili, da quella zona, in quel momento.

Come dotazione di servizi effettivamente fruibile s'intende quella risultante dalla somma:

delle aree in uso od in proprietà degli Enti preposti all'attuazione e/o gestione di detti servizi, e le cui opere siano già state eseguite in misura adeguata alle esigenze, al momento in cui viene operata la valutazione;

delle aree di cui sia già stata predisposta l'acquisizione o sulle quali sia già stata programmata l'esecuzione delle opere, nella misura adeguata di cui sopra, da parte degli Enti suddetti, mediante strumenti urbanistici esecutivi approvati, di cui all'art. 32 della l.r. 56/77.

Data la dotazione complessiva di infrastrutture e servizi esistente ad un certo momento nel territorio comunale, la capacità insediativa effettiva di una determinata zona, è data dagli insediamenti ammissibili (tenuto conto di quelli già esistenti), in base alle infrastrutture e servizi di cui essi possono fruire, nel rispetto degli standards e delle connessioni funzionali indicati dal piano.

Art. 7 DETERMINAZIONE E VERIFICA DELL'EFFETTIVA CAPACITA' INSEDIATIVA

L'effettiva capacità insediativa di ciascuna zona dipende da:

L'esistenza ed agibilità delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 della l.r. 56/77, nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti, nonché per la loro miglior connessione con il contesto urbano e con il sistema dei servizi. Sono da considerarsi equivalenti, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune, sia l'impegno da parte dei privati interessati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti. Tale impegno verrà assunto dai privati secondo le convenzioni o atti unilaterali di impegno redatti nelle forme di legge.

L'esistenza e fruibilità delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al punto 2 dell'art. 51 della l.r. 56/77, nei modi e con gli standards fissati e specificati al successivo art. 6. Ai fini di una valutazione omogenea e sintetica dell'effettiva disponibilità di servizi, essa è misurata in base alla superficie di terreno effettivamente utilizzata o disponibile, per ogni servizio e per ogni zona (sempre tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal piano). Tale superficie, divisa per lo standard fissato dal piano per ciascuna categoria di servizi, definisce gli insediamenti (esistenti ed eventualmente addizionali) servibili da ciascun servizio in ciascuna zona.

Ai fini di una valutazione sintetica del grado di insediabilità di una determinata zona, può essere definita l'effettiva capacità insediativa "complessiva", derivante per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, da:

per gli insediamenti residenziali, in termini di abitanti servibili, dalla dotazione complessiva delle aree per servizi effettivamente in uso, di cui al punto 1 dell'art. 21 della l.r. 56/77, divisa per lo standard complessivo di piano definito per ogni zona in misura comunque non inferiore a 25 m /ab;

per gli insediamenti produttivi, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 2 dell'art. 21 della l.r. 56/77;

per gli insediamenti commerciali-direzionali, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 3 dell'art. 21 della l.r. 56/77;

Tenendo altresì conto delle opere di urbanizzazione primaria (ed in particolare del servizio più carente), l'effettiva capacità insediativa "complessiva", può essere definita dal valore minore delle suddette determinazioni.

CAPO 2 - PARAMETRI E TERMINI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 8 EDIFICABILITA' E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

La capacità edificatoria di un'area è regolata dalle prescrizioni del P.R.G e dalle presenza delle necessarie urbanizzazioni, o per le quali esista l'impegno del concessionario a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie contestualmente all'edificazione.

Nel caso di strumento urbanistico esecutivo o di intervento diretto, l'edificabilità è definita, in termini quantitativi, dall'applicazione dell'indice territoriale e/o fondiario, ove specificati, e delle regole sulle distanze e altezze, degli allineamenti, sul numero dei piani e sugli utilizzi delle aree libere.

Ogni intervento edificatorio vincola la superficie necessaria a soddisfare il parametro di edificabilità fondiaria, computata al netto delle aree per opere urbanizzative esistenti o previste; tale superficie non può più essere utilizzata per successivi interventi, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

Art. 9 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nel presente articolo sono richiamati i parametri urbanistici ed edilizi necessari per fissare le prescrizioni normative alle singole Parti del territorio.

La definizione di tali parametri e termini è contenuta nel Regolamento Edilizio ed è riferita a:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Altezza della costruzione (H)
- Numero dei piani della costruzione (Np)
- Distanza tra le costruzioni (D)
- Distanza della costruzione dai confini (Dc)
- Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
- Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Volume della costruzione (V)
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie territoriale (St)
- Rapporto di copertura (Rc)
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

- Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Indice di densità edilizia territoriale (It)

Art. 10 STANDARDS E CONNESSIONI FUNZIONALI

Le schede riepilogative delle aree per servizi allegare alla Relazione Illustrativa del piano, precisano per ogni ambito territoriale l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 della l.r. 56/77, per ciascuna di esse e per ogni categoria di servizio; le schede citate indicano inoltre la relativa superficie in conformità agli standards prescritti dal citato articolo nella seguente misura minima:

1) Insediamenti residenziali

aree per l'istruzione:

asili nido e scuole materne	1,50 m ² /ab
scuole elementari	2,00 m ² /ab
scuole medie dell'obbligo	1,50 m ² /ab

Totale	5,00 m ² /ab

aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative..... 5,00 m /ab

aree per spazi pubblici a parco, per gioco e sport:

verde per i più piccoli	2,50 m ² /ab
verde di quartiere	5,00 m ² /ab
verde sportivo	5,00 m ² /ab

Totale	12,00 m ² /ab

parcheggi

5,00 m ² /ab

Totale Generale 25,00 m²/ab

2) Insediamenti produttivi

Area D2 10% della superficie territoriale

Area D1 e H 10% della superficie fondiaria

3) Insediamenti direzionali e commerciali

Negli interventi di nuovo impianto (lettera "g" dell'art. 13 L.r. 56/77) 100% della S.l.p.

Per gli interventi nelle aree A*-A-B-C- 80% della S.l.p.

Le superfici complessive per ogni categoria di servizio, risultanti in calce alle suddette schede, divise per l'insediamento previsto per ogni ambito territoriale dalle schede medesime, definiscono gli standards di piano da assumere per la determinazione della capacità insediativa effettiva dell'ambito considerato, di cui al precedente art. 7.

Ai fini della programmazione attuativa, gli standards suddetti dovranno essere verificati considerando, per ciascun servizio e per ciascuna zona, il riferimento o la connessione funzionale indicata dal piano, cioè il collegamento per quel servizio di quella zona con uno o più nuclei di servizi previsti dal piano; ossia ciascuna zona dovrà essere collegata con il nucleo, o con i nuclei di servizi più vicini, tenendo conto delle infrastrutture e della popolazione servibile da ciascun nucleo.

In sede di attuazione, qualora manchino uno o più nuclei di servizio, e fino a che non ci siano le condizioni per la loro utilizzazione, si potranno considerare, per il soddisfacimento degli standards di cui sopra, anche connessioni diverse da quelle indicate dal piano, rispettandone i criteri informativi, ed in particolare assicurando:

- la migliore accessibilità, da ciascuna zona a ciascun servizio;
- la più omogenea e razionale utilizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- la possibilità di successiva realizzazione del sistema previsto dal piano, senza che ciò determini sprechi o diseconomie.

TITOLO 3

NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DI P.R.G.C.

Art. 11 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

La Variante di P.R.G. si attua mediante:

- 1) Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) e cioè:
 - a) Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) ai sensi dell'art. 13 e segg. della legge 17/08/1942 n. 1150 e succ. mod.;
 - b) Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457;
 - c) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/04/1962 n.167 e succ. mod.;
 - d) Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P. E. C. L. I. e/o P. E. C. O.) di cui agli articoli 43 e 44 della L.U.R. ;
 - e) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865;
 - f) Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.) ai sensi dell'art. 47 della L.U.R.
 - g) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale
- 2) Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 46 della L.U.R.
- 3) Interventi diretti di trasformazione di immobili (suoli ed edifici) nei limiti ed alle condizioni previste dalla Variante di P.R.G. e dalla legislazione vigente .

Il presente piano, mediante indicazioni normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi, sarà comunque obbligatoria secondo quanto previsto dall'art. 18 della legge 22/02/85 n° 47 e nei seguenti casi:

qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario;

in sede di approvazione di P.P.A. come prescritto dalla l.r. 56/77 art. 32 2° comma e art. 34, 1° comma .

Gli strumenti urbanistici esecutivi relativi a parti dell'abitato di interesse storico-documentario devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali, ai sensi dell'art. 91 bis della l.r. 56/77.

Art. 12 APPLICABILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi per le aree residenziali dovranno essere sempre adottati preliminarmente all'attuazione degli interventi diretti oltre che negli ambiti espressamente individuati dal P.R.G.C. nei seguenti casi:

- a) per interventi in aree libere superiori a 2.000 m ;
- b) per interventi in aree libere in cui sia prevista la realizzazione di più di due unità abitative;
- c) nei casi individuati in sede di approvazione del P.P.A. come detto nel precedente art. 7 lettera b) ultimo comma. Per le aree a diversa destinazione (produttive, terziarie) l'obbligo del S.U.E. è espressamente previsto dalle norme successive.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere funzionanti e funzionali entro l'ultimazione dei lavori del primo edificio compreso nello S.U.E.

I Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata sono redatti dai proprietari del suolo singoli o riuniti in consorzio ed autorizzati dal Comune secondo gli artt. 44 e 45 della l.r. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione, e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

Nelle aree a carattere residenziale da attuare con ricorso ai PEC è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione, l'equipollenza della monetizzazione, fermo restando in ogni caso la necessità di reperire in sito le aree a parcheggio per uno standard non inferiore a 2,5 mq/ab.

Nelle aree con destinazione diversa da quella residenziale l'equipollenza della monetizzazione non è ammessa, salvo nel caso in cui sussistano spazi pubblici già destinati a garantire il soddisfacimento dei fabbisogni indotti dalle diverse attività economiche. In ogni caso non sono monetizzabili le dotazioni relative ai parcheggi di cui all'art. 21 commi 2 e 3 della l.r. 56/77. La dotazione minima di aree a parcheggio pubblico è stabilita nella misura pari al 50% della dotazione complessiva di aree commisurata all'entità degli insediamenti.

Nelle aree ove è ammessa la composizione di più destinazioni, alla formazione di spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dall'art. 21; in tal caso la quota monetizzabile non potrà superare il 50% della dotazione totale.

L'ammissibilità e l'ammontare delle monetizzazioni saranno stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di chiedere la dismissione della quota mancante in altri ambiti espressamente vincolati dal P.R.G.C. ad attrezzature di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i."

Art. 13 PERMESSI PER COSTRUIRE E CONVENZIONI

Il permesso edilizio per interventi comportanti nuovi insediamenti, o incrementi agli insediamenti esistenti, sia diretti che nel quadro di strumenti urbanistici esecutivi, potrà essere rilasciato solo previa verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa delle zone in cui ricadono. Per le opere da includere in programmi pluriennali di attuazione approvati, la verifica di congruenza è fatta in sede di formazione dei programmi.

Oltre ai casi previsti dalla L.R. 56/77, ed in particolare quelli previsti dagli artt. 43-44, sono assoggettati a specifico atto di convenzionamento nei termini stabiliti dall'art. 53 della L.R. 56/77, gli interventi di recupero di immobili attualmente destinati ad attività produttive, terziarie o di servizio nel centro storico, in caso di rilocalizzazione delle stesse in zone esterne. Sono inoltre assoggettabili a convenzione ex art. 49, 5° comma l.r. 56/77 gli interventi previsti al precedente art. 12, 1° comma lettera a) in sostituzione del S.U.E., e i nuovi edifici produttivi superiori a 600 m .

Il cambio di destinazione d'uso da attività residenziale ad attività terziaria nelle aree A*-A-B-C, qualora consentito dal P.R.G.C., sarà soggetto a permesso di costruire convenzionata con la quale dovrà essere reperita in sito e dismessa al Comune una quota non inferiore al 50% delle aree previste dal precedente art. 10 punto 3; la quota restante potrà essere monetizzata o dismessa in altre aree destinate a servizi, se indicate dal piano a supporto di tali attività.

Per gli immobili ubicati nelle zone A*-A-B, qualora si verifichi l'impossibilità fisica della dismissione in sito, sarà possibile procedere alla monetizzazione totale delle aree. Il modo e l'ammontare delle monetizzazioni saranno stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

CAPO II

CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 14 CLASSI DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Ai fini della disciplina della destinazione d'uso, di cui all'art. 8 della L.r. 19/99, negli articoli successivi sono definite le classi e le sottoclassi delle attività e degli usi compatibili.

Art. 15 CLASSI DEGLI USI PER LA RESIDENZA

Comprende la residenza articolata nelle seguenti sottoclassi:

- gli edifici di abitazione che comprendono, oltre agli alloggi intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderia, soffitte, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (androni, scale, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie, ecc.) e le autorimesse private;
- residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc).

Art. 16 CLASSI DEGLI USI PER L'ARTIGIANATO E L'INDUSTRIA

Comprende l'attività produttiva articolata nelle seguenti sottoclassi:

- attività per la produzione industriale e artigianale, sia tradizionali che innovative, compresi gli uffici connessi all'attività aziendale oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie;
- attività commerciali associate alla produzione con esposizione ed immagazzinamento delle merci;
- attività di vendita di beni di produzione propria degli artigiani nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti;
- attività non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, con occupazione per ogni unità immobiliare non superiore a mq. 200;
- attività di artigianato di servizio svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Sono comprese anche le attività di produzione di beni di natura artistica e la produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari. L'esercizio delle suddette attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti e comunque moleste.

Art. 17 CLASSI DEGLI USI DIREZIONALI E ASSIMILATI AL COMMERCIO

Comprende l'attività terziaria articolata nelle seguenti sottoclassi:

- attività compatibili con l'ambiente urbano caratterizzato in senso nettamente residenziale quali:
 - servizi socio/assistenziali pubblici e privati;
 - circoli, associazioni e attività di servizio alla persona;

- uffici professionali ed agenzie;
- attività di vendita di prodotti agricoli di produttori agricoli;
- farmacie.
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti;
- artigianato di servizio alla residenza

Art. 18 CLASSI DEGLI USI COMMERCIALI (D.lgs. n. 114/98)

Comprende l'attività commerciale articolata nelle seguenti sottoclassi:

- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq;
- attività consentite nelle zone di insediamento commerciale di tipo "Addensamento storico Rilevante (A1)", così come perimetrate nella cartografia di P.R.G.C.
- esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq;
- medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da 151 mq a 900 mq (M-SAM1, M-SAM2);
- medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare con superficie di vendita da 151 mq a 900 mq (M-SE1, M-SE2);
- centri commerciali di medie strutture di vendita con superficie di vendita da 151 mq a 2.500 mq (M-CC);

Art. 19 CLASSI DEGLI USI AGRICOLI E FORESTALI

Comprende l'attività agricola articolata nelle seguenti sottoclassi:

- la residenza rurale
- la coltivazione delle aree boschive, delle aree cerealicole, delle aree a prato stabile e cerealicole e delle aree per produzioni legnose specializzate;
- gli allevamenti zootecnici non industriali
- attività di indirizzo agri-turistico, (con riferimento alle LL.RR. n. 31/95 e n.38/95), e di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.

Art. 20 MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento che comporti modificazione delle destinazioni d'uso in atto (o di quelle già assentite con concessioni od autorizzazioni rilasciate) con o senza modificazione delle strutture edilizie, è subordinato alla verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa, nei termini di cui al precedente art. 7 e con le eccezioni ivi contemplate.

A norma dell'art. 10 della legge 10/77, ultimo comma, ogni modificazione delle destinazioni d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza già concessi in base alla legge citata, nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, è subordinata al versamento di un contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 21 TIPI D'INTERVENTO

Sono previsti a norma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77, e secondo quanto indicato dalla circolare P.R.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 che s'intende qui riportata, i seguenti tipi di intervento:

- 1) Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria;
- 2) Opere di manutenzione straordinaria;
- 3) Restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- 4) Ristrutturazione edilizia;
- 5) Ristrutturazione urbanistica;
- 6) Interventi di Nuova Edificazione;
- 7) Mutamento di destinazione d'uso.

1) Manutenzione Ordinaria

Si tratta delle opere di ripartizione, di rinnovamento o sostituzione delle finestre degli edifici e quelle necessarie a 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. Più precisamente sono opere di manutenzione ordinaria:

- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate;
- riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
- riparazione, coibentazione e sostituzione del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;
- 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.
- Riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti, intonaci e rivestimenti interni;
- Riparazione e ammodernamento di impianti per servizi igienici che non comportino la costruzione o la demolizione e sostituzione anche parziale di elementi strutturali
- Eliminazione di barriere architettoniche all'interno degli edifici

2) Manutenzione Straordinaria

Si tratta delle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienici sanitari e gli impianti tecnici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne con colori e/o materiali diversi da quelli preesistenti;
- Sostituzione totale di infissi e ringhiere con modifica di materiale o tipologia;
- Realizzazione e integrazione di servizi igienici senza modifica del volume e della superficie;
- Realizzazione, rifacimento o integrazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, termico, fognario, telefonico, gas, parafulmine, ecc) compresa la creazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili in seguito alla realizzazione dei nuovi impianti;
- Realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumenti di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensore, scale di sicurezza, canne fumarie;

- Realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo interno (e non modifichino volumi e superfici utili delle singole unità immobiliari);
- Tamponamento di balconi a veranda con vetrate;
- Realizzazione o abbattimento di tramezzature interne;
- Consolidamento delle strutture di fondazione ed elevazione;
- Rifacimento di scale e rampe;
- Rifacimento di vespai;
- Riattamento di locali interni o ripostigli per creare servizi igienici;
- Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote di imposta;
- Sostituzione di muri perimetrali senza modificare la posizione;
- Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Sostituzione di solai di copertura con materiali diversi;
- Rafforzamento di singole parti strutturali con nuovi elementi di sostegno;
- Insonorizzazione di un ambiente;
- Coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

3) Restauro e Risanamento Conservativo

In tale ambito sono previsti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture; ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimentazioni e affreschi. L'eliminazione delle situazioni di degrado e di prevenzione dello stesso. Ripristino di tutte le finiture; realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

4) Ristrutturazione Edilizia

Si tratta degli 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.

Sono interventi di Ristrutturazione Edilizia i seguenti:

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e dimensione, senza limiti;
- Costruzione di servizi igienico sanitari con ampliamento di volumi e superfici;
- Elevazione dell'edificio in altezza al fine di realizzare locali abitabili;
- Realizzazione di un balcone; modifica delle facciate e apertura di finestre.
- Sostituzione di un lastrico solare con un tetto a falde.
- Realizzazione di murature portanti.
- Demolizione e ripristino di mura perimetrali.
- Modifiche degli elementi strutturali orizzontali con variazione delle quote.
- Sostituzione integrale degli elementi strutturali portanti.
- Modifica rilevante dei prospetti.

- Trasformazione di locali accessori in locali residenziali (es. sottotetto in mansarda, uno scantinato in tavernetta, un balcone in veranda.)
- Ricostruzione del tetto ad altezza superiore alla precedente.
- Demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio senza però aumenti di volume e modifiche tipologiche rispetto all'originale.

5) Ristrutturazione Urbanistica

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

6) Interventi di Nuova Edificazione

Sono compresi in tale ambito gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su parti del territorio non ancora edificate, disciplinate da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici, nonché alle modalità di intervento previa redazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Sono interventi di Nuova Edificazione:

6.1 Nuova Costruzione

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici, su aree inedificate, ovvero di nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra sia interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

6.2 Ampliamento

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono 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.

6.3 Sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

7) Mutamento di Destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti è soggetto a permesso di costruire edilizia salvo che si tratti di mutamenti di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiore a 700 mc compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti esecutivi.

CAPO III PRESCRIZIONI PER AREE NORMATIVE

Art. 22 ZONA A*- INSEDIAMENTI STORICI COSTITUENTI BENI CULTURALI AMBIENTALI

Il P.R.G.C. individua sull'intero territorio comunale i beni culturali ed ambientali da salvaguardare, anche se non vincolati in base a leggi vigenti, comprendendo tra questi gli insediamenti urbani di carattere storico ed artistico e/o ambientale e le aree esterne ad essi pertinenti. Tav. 8 Centri Storici scala 1: 1.000

Gli insediamenti sono classificati in aree di recupero ai sensi della legge 457/78 art. 27 e sono ammessi esclusivamente gli interventi individuati alla Tav. 8 del P.R.G.C..

Per l'area di San Mauro è fatto salvo il P.d.R. d'iniziativa pubblica già adottato dal C.C. i cui contenuti fanno parte integrante del P.R.G.C.

In tutte le aree individuate alla Tav. 8 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Per la parte ricompresa nella perimetrazione dell'addensamento commerciale di tipo A1 sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 18.

Non sono ammesse attività artigianali rumorose, nocive o inquinanti e locali commerciali o artigianali di vendita all'ingrosso.

Le autorizzazioni e permessi per costruire, relative agli interventi per i singoli edifici compresi nelle aree del presente articolo, sono soggette al parere della Commissione Regionale Beni Ambientali.

Per gli edifici tutelati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 l'intervento è soggetto ad autorizzazione ai sensi e con le procedure previste dalle predette leggi.

In caso di predisposizione di Piano di Recupero oltre agli interventi di seguito indicati sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero igienico e funzionale degli organismi architettonici con incrementi dei volumi sino ad un massimo del 10% della volumetria esistente, tali incrementi sono alternativi al recupero di locali già adibiti ad altri usi; potranno essere variati i tipi di intervento prescritti con esclusione della ristrutturazione urbanistica, la modifica del tipo di intervento non può riguardare gli edifici vincolati e rispettare gli elementi tipologici su fronte Via.

In caso di riscontrata impossibilità di recupero per problemi statici (debitamente suffragati da perizia asseverata) sarà ammessa la ricostruzione degli edifici o complessi minori da

trasformare, in tal caso sono consentite traslazioni dei solai per l'adeguamento delle altezze interne dei locali destinati ad abitazione al D.M. 05/07/75 e le quote di imposta e di colmo del tetto possono essere modificate a seguito dell'adeguamento interno dei locali nella misura massima di cm 50.

Il Piano di Recupero può essere di iniziativa pubblica o privata; in quest'ultimo caso stante la frammentarietà della proprietà il P.d.R. può essere redatto per comparti di intervento che dovranno coinvolgere ambiti urbanisticamente significativi (es.: isolati, fabbricati con fronti continui, unità immobiliari costituenti unico corpo di fabbrica).

In assenza di Piano di Recupero è vincolante quanto segue:

- le aree di pertinenza degli organismi edilizi sono inedificabili e pertanto sono ammessi solo gli interventi di ripristino e di manutenzione delle pavimentazioni e delle aree verdi.
- non sono ammesse modifiche dei volumi esistenti, delle altezze delle coperture e delle proiezioni planimetriche, salvo che per eliminare le aggiunte deturpanti, ed a sostituire gli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli preesistenti.
- le operazioni di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi, per quanto possibile le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione e la forma delle strutture stesse. Al sindaco sentita la C.I.E. compete il parere di congruità dei suddetti materiali.
- in tutti i tipi di intervento è vietato impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, balconi, cornicioni, lesene, ecc.)

Gli edifici: Ponte Cavalieri di Vittorio Veneto – Santuario di Maria Madre della Chiesa – Chiesa di Santo Stefano e Mauro – Torre di San Mauro – Chiesa di San Michele – Castelletto, indicati con asterisco nelle tav. 7a, 7b e 7c della Variante del P.R.G.C. sono soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo. In eventuali cambiamenti di destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente attività culturali (musei, gallerie d'arte, biblioteche ecc.).

Tutti gli interventi previsti in queste aree devono rispettare le seguenti **distanze minime**:

- verso le strade le costruzioni dovranno mantenere le distanze preesistenti, o al fine di conseguire distanze maggiori allinearsi ai fabbricati esistenti sui lotti contermini
- verso i confini le costruzioni dove non mantengano le preesistenze, dovranno rispettare una distanza minima di metri 5,00 oppure giungere al confine.
- verso pareti finestrate la distanza non dovrà essere inferiore alla preesistente o in alternativa 10,00 metri.
- in caso di ampliamenti di fabbricati isolati la distanza dell'ampliamento dalla strada e dai confini dovrà essere di metri 5,00.

Per tutti gli interventi di recupero previsti nel presente articolo, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria, dovrà essere reperita un'area (nel sottosuolo, al piano terra o a cielo libero) da destinarsi a parcheggio privato con superficie non inferiore al 10% della volumetria totale oggetto dell'intervento

I materiali da utilizzare negli interventi edilizi dovranno essere quelli propri della zona, in particolare devono rispettare le prescrizioni dell'art. 38 delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 23 ZONA A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Aree comprendenti essenzialmente i nuclei di antica formazione delle borgate, frazioni e insediamenti consolidati del nucleo centrale, privi di particolari valori storici o artistici.

In tali aree è obiettivo prioritario la conservazione ed il risanamento del tessuto insediativo, la miglior utilizzazione del patrimonio edilizio, il riordino dei cortili.
sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Per la parte ricompresa nella perimetrazione dell'addensamento commerciale di tipo A1 sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 18.

sono escluse le attività rumorose, nocive, inquinanti e magazzini commerciali o artigianali di vendita all'ingrosso.

Nei casi dimostrati con perizie statiche asseverate, in cui l'organismo edilizio è compromesso secondo l'aspetto statico è consentita la demolizione e ricostruzione, la volumetria recuperabile è quella attualmente già adibita a funzioni abitative. Per interventi superiori a 1.000 m³ è obbligatorio il piano di recupero, in tal caso è consentito un'ampliamento nella misura massima del 20% del volume residenziale esistente.

Sono consentiti interventi per il recupero a fini abitativi e per autorimesse private, i bassi fabbricati, le stalle, i fienili aperti, le legnaie e le altre costruzioni presenti, purché abbiano: consistenze edilizie consolidate, siano collegate o di pertinenza al corpo principale già residenziale e non siano più usate per i loro scopi originali, possono essere riconvertite agli usi residenziali e accessori.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, è consentito ad ogni edificio un ampliamento di 15 m²; tale ampliamento una tantum è alternativo al recupero di locali adibiti ad altri usi ed esclusivamente allo scopo di realizzare miglioramenti igienico funzionali rispondenti alle moderne necessità.

Sono inoltre ammessi gli interventi di cui al successivo art. 43 fino alla concorrenza di mq. 40, con le prescrizioni che tale superficie è comprensiva di strutture similari preesistenti.

Nel caso di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione il numero dei piani utilizzabili dovrà essere quello preesistente all'intervento, in caso d'ampliamento l'altezza dell'ampliamento non potrà superare quella del fabbricato esistente.

Nel caso di modifica in altezza dell'edificio preesistente per garantire l'altezza minima dei locali interni, dovranno essere rispettati i seguenti limiti a seconda del numero dei piani fuori terra. L'altezza si intende misurati all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile:

- 1 piano f.t. 3,80 metri
- 2 piani f.t. 6,50 metri
- 3 piani f.t. 9,50 metri

Le aree libere di pertinenza dei singoli edifici sono inedificabili, in ogni caso il loro eventuale utilizzo è subordinato al rispetto delle norme del P.d.R.

Tutti gli interventi previsti in queste aree devono rispettare le seguenti distanze minime:

- verso le strade le costruzioni dovranno mantenere le distanze preesistenti, o al fine di conseguire distanze maggiori allinearsi ai fabbricati esistenti sui lotti contermini
- verso i confini le costruzioni dove non mantengano le preesistenze, dovranno rispettare una distanza minima di metri 5,00 oppure giungere al confine.
- verso pareti finestrate la distanza non dovrà essere inferiore alla preesistente o in alternativa 10,00 metri.
- in caso di ampliamenti di fabbricati isolati la distanza dell'ampliamento dalla strada dovrà essere di metri 5,00.

Per tutti gli interventi di recupero previsti nel presente articolo, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria, dovrà essere reperita un'area (nel sottosuolo, al piano terra o a cielo libero) da destinarsi a parcheggio privato con superficie non inferiore al 10% della volumetria totale oggetto dell'intervento

I materiali da utilizzare negli interventi edilizi dovranno essere simili agli originali, rispettare l'architettura dei luoghi e le prescrizioni dell'art. 37 delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 24 ZONA B – AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

Le aree residenziali di recente formazione in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Per la parte ricompresa nella perimetrazione dell'addensamento commerciale di tipo A1 sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 18.

Le zone di tipo B sono suddivise in:

a) Aree in gran parte o totalmente edificate, individuate in cartografia con il simbolo B o B1 in cui sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione su lotti inediti o solo parzialmente edificati, secondo gli indici e le norme elencate al termine del presente comma.
- sono inoltre ammessi modesti ampliamenti una tantum degli edifici residenziali esistenti, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale dell'edificio, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente con un massimo assoluto di 130 m³, con il solo rispetto dei limiti di altezza, distanza da strade, e fabbricati come da D.M. 1444/1968 ed il rapporto di copertura di 1/3. I suddetti ampliamenti sono ammessi a condizione che non siano stati autorizzati altri ampliamenti in seguito alla l.r. n° 17 del 11/08/82.
- è consentito il recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è consentita la traslazione dei solai per l'adeguamento delle altezze interne dei locali destinati ad abitazione al D.M. 05/07/1975.
- sono altresì consentite lievi modifiche all'altezza degli edifici al fine di allineare le quote di imposta e di colmo del tetto a quelle degli edifici confinanti; tali modifiche valutate caso per caso dalla C.I.E. non dovranno comunque mai superare mt. 1,00.

Gli interventi sono subordinati al rilascio di intervento diretto.

Qualora gli interventi sopra menzionati interessino più edifici l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di S.U.E. nei casi previsti dal precedente art. 12.

Per gli interventi relativi a nuove costruzioni su lotti liberi la densità fondiaria massima raggiungibile, su ciascun lotto, è di 0,75 m³/m² per le zone B1 (zona piana), 0,50 m³/m² per le zone B (zona collinare); l'altezza massima consentita è di metri 7,80 con due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/4 e l'edificazione nel sottosuolo dovrà essere limitato ad 1/3.

Nei casi previsti al precedente art. 12, in sede di formazione di P.E.C. ferme restando le sopraccitate disposizioni, sono prescritte le seguenti densità:

- Zona B1: densità territoriale 0,75 m³/m² ; densità fondiaria 0,90 m³/m²
- Zona B: densità territoriale 0,50 m³/m² ; densità fondiaria 0,65 m³/m²

b) Aree totalmente edificate, individuate in cartografia con il simbolo B2.

In tali aree, genericamente definite "a volumetria consolidata", sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono ammessi modesti ampliamenti con le caratteristiche e le modalità illustrate per le zone B e B1, al 3° capoverso del precedente comma a); saranno inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (con rigorosa osservanza delle dimensioni, altezza e cubatura originali e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto) soltanto in casi particolari e con il parere preventivo della Commissione Edilizia.

Nelle zone di tipo B in parte soggettive a rischio geologico, gli interventi edilizi che comportano incrementi di volumetria sono subordinati alla attuazione di un adeguato sistema di

monitoraggio del rischio che garantisca, tramite interventi di manutenzione la sicurezza degli insediamenti.

Art. 25 ZONA C – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Aree di completamento inserite in ambiti urbanizzati, individuate in cartografia con il simbolo C, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

ed i seguenti interventi:

- a) interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione;
- c) nuove costruzioni.

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare le caratteristiche e le modalità indicate per le zone B e B1, al 3° capoverso, comma a) del precedente art. 24. Il rapporto di copertura è di $\frac{1}{4}$ su ciascun lotto, l'edificazione nel sottosuolo non potrà superare il rapporto di $\frac{1}{3}$ tra superficie occupata e superficie fondiaria.

La densità fondiaria massima raggiungibile su ciascun lotto edificato o reso libero, è di m /m 0,75.

Per ogni tipo di intervento l'altezza massima consentita è di m. 7,80 con due piani fuori terra.

Gli interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire.

In tutte le aree C gli interventi possono essere subordinati all'approvazione di piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43-44 della l.r. 56/77 e s.m.i. e nei casi previsti al precedente art.12.

In sede di formazione di PEC è prescritta la densità territoriale di 0,75 m /m e la densità fondiaria di 1,25 m /m ferme restando le altre prescrizioni del precedente 1° comma.

All'interno dell'area a PEC saranno localizzate e dismesse, oltre alle aree per urbanizzazione primaria qualora necessarie per la funzionalità dell'insediamento, aree per servizi pubblici nella misura minima di 25 m²/ab valutato sulla base del rapporto prescritto all'art. 10.

Art. 26 ZONA C* - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Aree di nuovo impianto, individuate in cartografia con il simbolo C*, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

In tali zone sono ammesse nuove costruzioni o nuovi complessi edilizi ad uso residenziale con densità territoriale 0,50 m /m altezza massima di m 7,80, due piani fuori terra, rapporto di copertura 1/3 .

In tutte le zone C* gli interventi sono subordinati all'approvazione di piani esecutivi convenzionati, di cui all'art. 43 e 44 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., estesi a tutta l'area contrassegnata.

I singoli PEC dovranno, tra l'altro:

localizzare all'interno dei propri perimetri le aree a servizi pubblici in funzione di uno standard di m 25 per ogni abitante insediabile, in modo tale da formare nuclei di aree di ampiezza congruente rispetto ai disposti di cui all'art. 10 delle presenti N.T.A..

Art. 27 ZONA C1* - AREE RESIDENZIALI E TERZIARIE

Aree di nuovo impianto, individuate in cartografia con il simbolo C1*, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

In tali aree sono ammesse nuove costruzioni o nuovi complessi edilizi i cui interventi saranno regolati da apposito Strumento Urbanistico Esecutivo. Tale S.U.E. mantenendo una matrice programmatoria unitaria potrà essere suddiviso in sub aree omogenee di intervento.

Le varie attività insediate, al fine di non creare un complesso monofunzionale dovranno rispettare le seguenti percentuali e parametri edilizi:

- densità fondiaria 0,50 m /m
 - rapporto di copertura 1/4
 - rapporto di copertura nell'interrato 1/3
 - altezza massima 7,80 m; due piani fuori terra
 - residenza non inferiore al 80% ;
- Sulla percentuale rimanente:
- commercio al minuto / uffici e terziario massimo 20%

Nelle tipologie edilizie con destinazioni commercio al minuto / uffici e terziario potranno essere collocate esclusivamente al piano terra degli edifici;

Alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna destinazione in rapporto a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Art. 28 ZONA D - AREE PRODUTTIVE

In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art. 5 delle presenti norme, gli interventi ammessi saranno subordinati alle norme previste per ciascuna delle seguenti sottocategorie:

a) aree quasi totalmente edificate D1 in cui saranno ammessi nuovi interventi di completamento per i quali si richiama il disposto del precedente art.10, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni interne, (intese a miglioramenti funzionali ma senza cambio di destinazione), demolizione e ricostruzione, costruzione di volumi tecnici di pertinenza dell'attività. Sugli edifici residenziali ubicati in zona industriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono inoltre ammessi modesti ampliamenti necessari al miglioramento funzionale dell'edificio, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiori ai 130 m con altezza max di 7,80 m e due piani fuori terra; tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire singola e sono tenuti al rispetto degli standard dell'art. 21 punto 2 della L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria ed al rapporto di copertura del 0,40. Per gli interventi di completamento insistenti su aree superiori ai 5000 m² è prescritto l'obbligo del PEC con R.C.f. di 0,50 ed il rispetto degli standard nella misura del 10% della superficie territoriale.

b) aree inedificate D2 in cui gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi estesi alle due aree a Est e Ovest della strada comunale Campo delle Benne. Nello S.U.E. ad Ovest di detta strada, che dovrà essere unico, dovrà essere predisposta idonea viabilità pubblica funzionalmente connessa con la stessa Strada Comunale. L'edificazione a Est dovrà avvenire a mezzo di formazione di SUE esteso a tutta l'area, è consentito, per giustificati motivi, formare non più di 4 SUE con perimetri da definirsi con le modalità di cui all'8^a comma della LUR 56/77 e s.m.i.; inoltre per tali edificazioni non potranno essere ammessi accessi diretti sulla nuova viabilità posta a sud della zona D2, e dovranno essere organizzati tramite un unico accesso attrezzato Tali strumenti urbanistici esecutivi indicheranno sia i parametri di intervento sia la localizzazione dei servizi ai sensi e nella misura di cui all'art. 21 sub. 2 e 3 della l.r. 56/77; in particolare dovranno essere rispettati: il rapporto di copertura territoriale di 1/3 e fondiaria di 1/2 .

In ogni caso per le aree D1 e D2 dovrà essere rispettato un indice fondiario di superficie non superiore a 0,75, ed il divieto di edificazione a quota inferiore a 1 metro dal piano di campagna esistente.

c) Area totalmente edificata D3 in cui sono ammessi interventi di cui alla lettera d) art. 13 della l.r. 56/77 senza aumento di superficie.

Nelle zone D1, D2 e D3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività per la produzione industriale e artigianale, sia tradizionali che innovative, compresi gli uffici connessi all'attività aziendale oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie;
- attività commerciali associate alla produzione con esposizione ed immagazzinamento delle merci;

- attività di vendita di beni di produzione propria degli artigiani nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti;
- attività non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, con occupazione per ogni unità immobiliare non superiore a mq. 200;
- residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività produttive varie nell'entità non superiore a 400 mc. per ogni lotto di intervento;

d) Area a destinazione industriale e commerciale D3.1 in cui sono ammessi gli interventi di cui alla lettera d) e f) dell'art. 13 della L.R. 56/77 con aumento di superficie coperta secondo i seguenti indici urbanistici:

- Distanza dai confini mt. 10.00,
- Rapporto di copertura territoriale 0,30 mq/mq
- Rapporto di copertura fondiario 0,35 mq/mq
- Superficie a parcheggio secondo quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 (10% della St)
- Superficie di vendita massima consentita mq. 150 (esercizi di vicinato).

In tale ambito si distinguono immobili o parti di essi, individuati ai sensi del D.lgs 114/98 e riconosciuti nella loro destinazione a carattere commerciale per esercizi di vicinato con deliberazione consigliere n. 32 del 11-04-2001, per i quali viene prescritta la conservazione degli edifici e per le specifiche destinazioni d'uso commerciale richiesta o in atto alla data della succitata deliberazione.

In tutte le sottocategorie D1, D2, D3, D3.1 nelle aree soggette a PEC, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche, aventi una superficie non superiore a 40 mq ed un'altezza di metri 3.00, non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati, con il solo rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati.

L'altezza massima degli edifici a destinazione industriale, artigianale e commerciale, da misurarsi all'impostazione della copertura è di metri 12,00. Per giustificate esigenze di distribuzione, d'impianto ecc. sono ammesse altezze maggiori; tali deroghe devono essere però richieste mediante opportuno studio planovolumetrico degli insiemi e loro inserimento nell'ambiente.

L'altezza massima per gli edifici a destinazione residenziale (ammessi come specificato nell'art. 15 nella misura massima di 400 mc) e ad uso uffici, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non potrà superare i metri 7,80.

La distanza minima assoluta tra fabbricati separati è di metri 10; qualora questa risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, sarà maggiorata fino a raggiungere la misura all'altezza stessa.

Sono sempre fatte salve le maggiori distanze stabilite dal D.M. del 02/04/68 n° 1444.

Art. 29 ZONA H e H*– AREE ARTIGIANALI

Nelle zone H, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività per la produzione artigianale, sia tradizionali che innovative, compresi gli uffici connessi all'attività aziendale oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie;
- attività commerciali associate alla produzione con esposizione ed immagazzinamento delle merci;
- attività di vendita di beni di produzione propria degli artigiani nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti;
- residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività produttive varie nell'entità non superiore a 400 mc. per ogni lotto di intervento;

Su tali aree (quasi totalmente compromesse) gli interventi ammessi saranno esclusivamente quelli tendenti al riordino dell'esistente e al miglioramento funzionale degli edifici (lettera a,b,c,d,f dell'art. 13 l.r. 56/77). Tutti gli interventi saranno subordinati al rilascio di permesso di costruire singola; le proposte progettuali dovranno indicare idonee soluzioni di accesso viabile alle aree interessate e sufficienti collegamenti con la rete stradale esistente;

Inoltre dovrà essere rispettato un rapporto di copertura fondiario non superiore a 1/2 della superficie fondiaria con un indice fondiario di superficie non superiore a 0,70 mq/mq.

Per l'attuazione degli interventi di tipo f) dell'art. 13 della l.r. 56/77 è prescritto il reperimento delle aree a servizi come prescritto al precedente art. 10.

Nelle zone H*, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di artigianato di servizio svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Sono comprese anche le attività di produzione di beni di natura artistica e la produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari. L'esercizio delle suddette attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti e comunque moleste
- residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività produttive varie nell'entità non superiore a 400 mc. per ogni lotto di intervento.

Su tali aree gli interventi ammessi saranno quelli tendenti al riordino dell'esistente e al miglioramento funzionale degli edifici (lettera a,b,c dell'art. 13 l.r. 56/77 e s.m.i) nel rispetto di quanto riportato nell'Art.38 delle presenti Norme di Attuazione. Tutti gli interventi saranno subordinati al rilascio di permesso di costruire; le proposte progettuali dovranno indicare idonee soluzioni di accesso viabile alle aree interessate e sufficienti collegamenti con la rete stradale esistente.

Art. 30 ZONE E - AREE AGRICOLE

In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art.5 delle presenti norme, si distinguono annucleamenti rurali di cui saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- la residenza rurale
- la coltivazione delle aree boschive, delle aree cerealicole, delle aree a prato stabile e cerealicole e delle aree per produzioni legnose specializzate;
- gli allevamenti zootecnici non industriali

- attività di indirizzo agri-turistico, (con riferimento alle LL.RR. n. 31/95 e n.38/95), e di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.

Nelle aree E2, E3 ed E4 sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- ampliamento attraverso il recupero a fini abitativi di volumi tecnici agricoli esistenti alla data di approvazione del presente piano, porticati, travate e fienili nell'ambito della sagoma massima dell'edificio, nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal regolamento d'igiene; altezze, forme e materiali degli edifici, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi; l'altezza massima non dovrà superare i metri 7,80 con non più di due piani f.t., fatte salve eventuali esigenze di ricorrenze di profili.

Sugli edifici residenziali ubicati in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono inoltre ammessi modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale dell'edificio, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiori ai 130 m³. Gli ampliamenti non potranno superare l'altezza di metri 7,80 con non più di 2 piani f.t. ed una distanza dai confini privati di metri 5,00.

- interventi per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture inerenti l'attività agricola, nonché interventi per le abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77).

- terreni a colture protette in serre fisse	0,06 m ³ /m ²
- terreni a colture orticole e floricole speciali	0,05 m ³ /m ²
- terreni a colture legnose specializzate	0,03 m ³ /m ²
- terreni a seminativo e a prato permanente	0,02 m ³ /m ²
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e annessi ad aziende agricole (non più di 5 ha per azienda) ...	0,01 m ³ /m ²
- terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali	0,001 m ³ /m ² (<500 m ³)

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.000 m³.

Nelle aree E1 ed E10 in quanto soggettive al rischio geologico sono ammessi interventi edilizi solo seguendo gli aspetti prescrittivi riportati per la zona a rischio geologico in classe IIIa, prescrizioni riportate in fondo alle presenti norme, nonché sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti, senza considerare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma dell'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro una distanza pari a 5000 m dal centro aziendale.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11-12 dell'art. 25 della l.r. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Per quanto non è stato richiamato valgono le prescrizioni contenute nell'art. 25 della l.r. 56/77. Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Sugli edifici esistenti destinati all'allevamento intensivo di animali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti e all'aumento della produzione.

Il rapporto di copertura massimo consentito è pari ad $\frac{1}{3}$ della superficie fondiaria. Contestualmente all'attuazione degli interventi si dovrà provvedere alla sistemazione dell'area attraverso la piantumazione con alberi di alto fusto, alla messa in opera di impianti di depurazione delle acque, alla realizzazione di idonee strutture destinate alla raccolta degli escrementi e dei rifiuti.

Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza di metri 7,80 con non più di due piani fuori terra e di due nuclei familiari; rapporto di copertura non superiore a $\frac{1}{3}$ della superficie del lotto interessato e distanza dai confini privati non inferiore a metri 5,00; comunque dovrà essere privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente circostante, anche mediante l'utilizzazione a fini abitativi di parti rustiche, senza mutamento di materiali per i quali si fa specifico richiamo all'art. 38 delle presenti N.d.A., caratteristiche esistenti tipici del luogo, forma e volumi.

Art. 31 ZONA EB – ANNUCLEAMENTI RURALI DA RECUPERARE

In tale sottocategoria si distinguono gli annucleamenti costituiti dagli edifici rurali abbandonati o non più utilizzati come abitazione permanente e dagli edifici sorti in aree agricole, adibiti ad usi non agricoli e preesistenti alla data del 18.11.1988 (deliberazione C.C. di adozione progetto definitivo del P.R.G.C.) in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, in cui saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- attività di indirizzo agri-turistico, (con riferimento alle LL.RR. n. 31/95 e n. 38/95), e di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.
- residenza
- *destinazioni turistico ricettive limitatamente alla tipologia case per ferie di cui alla LR 31/95;*

In particolare per gli interventi di riutilizzo finalizzato all'insediamento di nuovi abitanti negli edifici suddetti, viene prescritto:

- avere superficie lorda di calpestio non superiore a quella in atto;
- prevedere l'eliminazione baracche, tettoie e bassi fabbricati con la previsione di riorganizzazione degli spazi a parcheggio preferibilmente in locali interrati o in cortina edilizia nei limiti della L. 122/89;
- rispettare parametri edilizi di P.R.G.C. previsti per la zona B;
- I materiali e le tipologie costruttive da utilizzarsi sono quelle richiamate all'art. 38.

È altresì ammesso l'ampliamento "una tantum" così come previsto dall'art. 24 lett. a);

In caso di riscontrata impossibilità di recupero per problemi statici (debitamente suffragati da perizia asseverata) saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (con rigorosa osservanza del perimetro del sedime preesistente del fabbricato, delle dimensioni, altezza e cubatura originali e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto) fatto salvo il parere preventivo della Commissione Edilizia.

In tal caso le quote di imposta e di colmo del tetto possono essere modificate a seguito dell'adeguamento interno dei locali nella misura massima di cm 50.

Per gli interventi di recupero consistenti in manutenzione straordinaria esclusivamente riferiti agli interventi finalizzati all'adeguamento del D.M. 05-07-1975, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, dovrà essere reperita un'area a parcheggio pubblico o di uso pubblico, commisurata all'intera volumetria dell'immobile, nella misura minima di 5 mq/ab o l'equivalente monetizzazione.

Nelle zone di tipo EB in parte o totalmente soggettive a rischio geologico, gli interventi edilizi che comportano incrementi di volumetria sono subordinati alla attuazione di un adeguato sistema di monitoraggio del rischio che garantisca, tramite interventi di manutenzione la sicurezza degli insediamenti.

Art. 32 ZONE EC - Annucleamenti commerciali

In tali ambiti si distinguono immobili o parti di essi, individuati ai sensi del D.lgs 114/98 e riconosciuti nella loro destinazione a carattere commerciale per esercizi di vicinato con deliberazione consigliere n. 32 del 11-04-2001, per i quali viene prescritta la conservazione degli edifici e delle aree libere per le specifiche destinazioni d'uso commerciale richiesta o in atto alla data della succitata deliberazione.

Su tali immobili sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e dovranno essere garantiti gli standards a parcheggio nella misura del 100% della Slp prevista dall'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i.

TESTO AGGIUNTO VARIANTE PARZIALE 14

Per l'ambito EC*. In cui si distingue un'immobile già destinato ad usi commerciali, residenziali, terziari, produttivi, valgono le prescrizioni contenute nell'allegata scheda normativa:

<i>Area EC*</i>	<i>Stato di fatto</i>	<i>Progetto</i>
<i>SUPERFICIE TERRITORIALE</i>	<i>MQ. 4.950</i>	<i>MQ. 4.950</i>
<i>SLP TOTALE</i>	<i>MQ. 3.300</i>	<i>MQ. 3.300</i>
<i>SLP RESIDENZA</i>	<i>MQ. 340</i>	<i>MQ. 340</i>
<i>SLP ARTIGIANALE</i>	<i>MQ. 750</i>	<i>MQ. 750</i>
<i>SLP COMMERCIALE</i>	<i>MQ. 750</i>	<i>MQ. 750</i>
<i>SLP TERZIARIO</i>	<i>MQ. 650</i>	<i>MQ. 850</i>
<i>SLP DEPOSITO</i>	<i>MQ. 520</i>	<i>MQ. 320</i>
<i>SLP AUTORIMESSA</i>	<i>MQ. 290</i>	<i>MQ. 290</i>
<i>SUPERFICI A SERVIZI</i>	<i>MQ. 1.600</i>	<i>MQ. 1.600</i>
<i>SUPERFICIE FONDIARIA</i>	<i>MQ. 3.350</i>	<i>MQ. 3.350</i>
<i>SUPERFICIE COPERTA</i>	<i>MQ. 1.040</i>	<i>MQ. 1.040</i>

Articolo Aggiunto Variante Parziale 14:

Art. 32.1 Zona ES - AREA DETINATA A PARCO AVVENTURA

Aree destinate ad attrezzature ed impianti ricreativi, sportivi e per l'impegno del tempo libero di tipo privato (campo avventura).

Tali aree sono individuate nelle tavole del piano con apposita simbologia e con la sigla ES.

E' consentito su tali aree realizzare gli impianti e le attrezzature all'aperto necessarie allo svolgimento delle specifiche attività previste.

E' consentito la realizzazione di un edificio strettamente necessario alla specifica attività svolta e destinato ai servizi indispensabili con il rapporto di copertura massimo di mq 5 ogni mq 1000 della superficie fondiaria e altezza max di mt. 3.

Tale edificio è vincolato alla realizzazione delle attrezzature previste e deve essere demolito alla cessazione delle attività cui è inerente

Fatti salvi in ogni caso i vincoli di legge specifici e territoriali (cimiteriali, idrogeologici, ambientali etc...) la realizzazione dell'edificio è inoltre soggetto ai seguenti limiti:

- distanza dai confini di proprietà (salvo assenso dei confinanti): mt. 5,00;
- alla confrontanza con altri edificio mt. 10,00;
- distanza minima dalla strada (salvo allineamenti in atto): mt. 10,00
- le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica e pali infissi nel terreno nel rispetto del contesto ambientale;

gli impianti e le attrezzature, nonché gli edifici debbono essere realizzati nel più scrupoloso rispetto dello stato dei luoghi e non devono comportare l'abbattimento di alberi.

Art. 33 ZONA AS - AREE TURISTICO SPORTIVE

In tale categoria di aree, sono previsti insediamenti di interesse pubblico e collettivo, prevalentemente di carattere ludico-sportivo di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata.

Per tali aree, è prescritta l'attuazione a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, ad eccezione degli interventi pubblici.

In tali aree saranno ammessi:

- a) l'impianto e l'esercizio di attività sportive e ricreative di uso pubblico;
- b) la formazione di attrezzature sportive di carattere permanente (coperte e/o scoperte) comprese le relative opere complementari (servizi, spogliatoi);
- c) locali destinati a servizi di carattere generale (locali di ristoro, abitazioni custodi, sale riunioni, ecc.);
- d) edifici a carattere ricettivo per l'ospitalità temporanea di gruppi sportivi.

Tutti gli interventi saranno subordinati alla formazione di uno SUE esteso all'intera superficie della zona AS. Tale S.U.E. mantenendo una matrice programmatoria unitaria potrà essere suddiviso in sub aree omogenee di intervento.

Viene tuttavia stabilito fin d'ora che tutte le eventuali costruzioni di cui ai precedenti punti c) e d) dovranno rispettare un rapporto massimo di cubatura pari a 0,35 m³/m² (con un rapporto di copertura pari a 1/10) riferita alla superficie di pertinenza che non dovrà superare il 20% dell'intera area AS.

Gli edifici di cui al punto c) non potranno avere altezza in gronda superiore a metri 4,80; quelli di cui al punto d) non potranno avere altezza superiore a metri 10,50 con un massimo di tre piani fuori terra.

Tutte le aree libere da impianti, strade e parcheggi dovranno essere sistemate a verde.

Nell'ambito dei rapporti di copertura e cubatura è consentita la realizzazione di un fabbricato residenziale ad uso esclusivo del custode, dei lavoranti ecc. con tipologia ad un piano fuori terra ed entro il limite di 400 m .

Le distanze dai confini saranno non inferiori a metri 10,00 per i fabbricati di cui ai punti a)-b)-c) e di metri 20,00 per i fabbricati di cui al punto d).

Il S.U.E. dovrà prevedere la dotazione di aree per servizi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento abitabile.

I modelli insediativi previsti ai punti a)-b)-c)-d) del presente articolo debbono rispondere ad alcuni requisiti fondamentali:

- massima compenetrazione con l'ambiente naturale circostante
- rispetto e valorizzazione dell'ambiente storico tradizionale, (edilizio e agricolo) stante la peculiare posizione dell'area nella vicinanza con il borgo medioevale di San Mauro.
- integrazione funzionale con la realtà insediativa ludico sportiva esistente in modo che queste assumano la funzione di centri di servizio o di polo di appoggio.
- collegamenti con le infrastrutture viarie esistenti.

Le recinzioni interne ai singoli complessi dovranno essere formate da siepi vive di altezza non superiore a metri 2,00 con eventuale rete metallica plastificata interposta, su paletti senza zoccolatura.

Le recinzioni esterne (tra i complessi o su strade) dovranno essere formate da basso muretto di altezza massima cm. 50 con sovrastante cancellata in ferro a semplice disegno di altezza massima di metri 2,00.

TITOLO 4

VINCOLI TERRITORIALI ED EDILIZI

CAPO I AREE VINCOLATE E AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 34 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Nelle aree destinate a parcheggi pubblici sono consentiti esclusivamente interventi per la razionalizzazione del traffico e la sosta a cielo libero degli autoveicoli. Sono consentite le costruzioni di cordolature, siepi, aiuole e pensiline per l'eventuale riparo dei pedoni; il tutto da eseguire in un organico progetto di arredo urbano.

Art. 35 - AREE PER VERDE PUBBLICO

Il Piano individua parti di territorio destinate al recupero del verde pubblico, alla sosta, al riposo, allo sport e tempo libero, alla riqualificazione ambientale ed all'arredo urbano.

In queste aree in parte già attrezzate è consentita l'edificazione di strutture a supporto delle varie attività quali palestre, piscine, spogliatoi, complessi sportivi, strutture per la pesca, punti di ristoro, chioschi ecc. E' facoltà del Comune procedere ad opportuni convenzionamenti con enti ed associazioni per l'opportuno mantenimento delle strutture.

Il piano individua le seguenti aree per attrezzature sportive: Via Granaglie ad Almese; Via Santo Stefano e il laghetto Tre Pais nella frazione Rivera.

Pur restando facoltà del Comune di procedere ad utilizzi sportivi diversi le aree sono attualmente sono destinate ad ospitare:

- In Via Granaglie campo da calcio, campo da basket e pallavolo, tennis, palestra, bocciodromo;
- In Via Santo Stefano campo da calcio, campi da bocce;
- Al laghetto Tre Pais la pesca sportiva;

In tutte le aree potranno essere realizzati idonei percorsi pedonali attrezzati, piccoli ripari, cartellonistica, aree da pic-nic, depositi per i rifiuti e servizi igienici opportunamente integrati nel paesaggio.

Art. 36 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

L'edificazione delle aree a servizi pubblici ed attrezzature a livello comunale, così come individuate dalle categorie di P.R.G.C. e catalogate negli allegati a corredo del P.R.G.C. (Relazione Illustrativa) e destinate ad assolvere la dotazione di standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., potrà essere promossa non solo da parte di operatori pubblici, ma anche da enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti.

I privati possono intervenire esclusivamente in diritto di superficie *ovvero in proprietà* e tramite la stipula di una convenzione che, in accordo con il Comune, stabilisca normativamente le condizioni d'uso degli impianti e delle attrezzature da realizzare, *che dovranno comunque essere dotate di aree a parcheggio pubblico necessarie*.

Fatti salvi in ogni caso i vincoli di legge specifici e territoriali (cimiteriali, idrogeologici, ambientali etc...) la realizzazione di edifici ed impianti emergenti da terra, è esclusivamente soggetta ai seguenti limiti:

- distanza dai confini di proprietà (salvo assenso dei confinanti);
- alla confrontanza con altri edifici;
- distanza minima dalla strada (salvo allineamenti in atto);
- le recinzioni sono ammesse solo se a giorno e se rispettose del contesto ambientale.
- ***Densità fondiaria massima mc/mq 1,00***

Tali limiti si applicano a tutte le aree SP individuate sul territorio ad eccezione dell'area SP34 per la quale si rimanda alla specifica scheda di zona riportata al fondo di queste norme.

Nelle zone e servizi in parte o totalmente soggiacenti a rischio geologico, la realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla attuazione di un adeguato sistema di monitoraggio del rischio che garantisca, tramite interventi di manutenzione la sicurezza degli impianti stessi.

In attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G.C., gli edifici eventualmente esistenti nelle aree destinate a servizi, possono essere sottoposti soltanto a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, senza cambiamento delle destinazioni d'uso.

Le attività di servizio pubblico possono essere svolte in aree di destinazione urbanistica diverse dalle Aree a Servizi compatibilmente con gli usi ammessi dall'area.

CAPO II VINCOLI DI CARATTERE GENERALE

Art. 37 VINCOLI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LA FORMA E LA DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI – LIMITI DI ALTEZZA E DISTANZA FRA GLI EDIFICI – UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui al presente articolo, per tutto quanto concerne i limiti di altezza degli edifici e di distanza fra i fabbricati, varrà il combinato dispositivo del regolamento edilizio comunale e degli artt. 8 e 9 del D.M. n° 1444, con la precisazione che non s'intenderanno come pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente luci (art. 901 C.C.).

La distanza tra gli edifici ove non specificatamente normata per le varie zone è di metri 10,00, si fa comunque riferimento al codice civile e quanto disposto dal D.M. 02/04/68 n° 1444 art. 9.

Ai sensi dell'ultimo comma del citato articolo, sono ammesse distanze inferiori a quelle citate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza (con esclusione delle superfici destinate all'arretramento delle sedi stradali, come al successivo art. 18), dovranno essere riservate:

- a) in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art. 2 punto 2 della legge 122/1989, con la precisazione che la verifica prevista ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89 dovrà essere effettuata per ogni singola Unità Immobiliare con l'arrotondamento all'unità superiore. Per il calcolo dei volumi dei capannoni e degli edifici ad un solo piano f.t. destinati ad attività produttive e per i fini di cui al presente paragrafo, si assumerà un'altezza convenzionale di metri 3,00, ove l'altezza effettiva superi tale limite;
La realizzazione di tali parcheggi, autorimesse, o posti auto pertinenziali anche di proprietà comune potranno realizzarsi oltre che a cielo libero, al piano terreno delle singole unità immobiliari, ovvero nel sottosuolo degli immobili, o anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con le presenti norme per quanto riguarda i rapporti di copertura, le aree vincolate ecc. I parcheggi, comunque realizzati, non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare a cui sono legati.
- b) nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantamenti, nella misura minima di m 5,00 ogni 90 m di volume edificato f.t., con un minimo fisso di 100 m e dimensione trasversale minima di metri 5,00;
- c) nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantamenti di alto fusto, nella misura minima di m 10 ogni 75 m di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 10% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di metri 5,00.

La sistemazione delle aree verdi, dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire edilizia, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate con arredi per il gioco e/o la permanenza all'aperto, ecc.).

L'esecuzione delle suddette sistemazioni, in modo conforme al progetto, sarà una delle condizioni inderogabili per la permesso di costruire del certificato di abitabilità.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili, non debbono distare più di 200 metri da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

Art.38 PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI CATEGORIA "A" - "A*" e "EB" ED IN ALTRI AMBITI PARTICOLARI

- 1) Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti le preesistenze di interesse storico, artistico, ambientale o documentario, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata dalle preesistenze, dovranno in primo luogo curarne il restauro conservativo, con il ripristino delle pareti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento falsificante o puramente imitativo. A tale scopo i progetti di intervento, dovranno essere corredati da un esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento e dal suo ritorno ambientale mediante:

- 2) rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne, delle strutture verticali ed orizzontali, del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso degli ambienti;
- a) estratto del P.R.G.C. esteso per una fascia di almeno 200 m circostante la proprietà del richiedente;
 - b) estratto di mappa catastale esteso per una fascia circostante la proprietà non inferiore a 50 m con l'indicazione dei fogli e dei numeri di mappa, degli edifici esistenti, dell'edificio in progetto con colore o retino purché sia facilmente distinguibile dalle altre costruzioni;
 - c) planimetria generale in scala 1:500 con quote planimetriche, altimetriche e altezza edifici confinanti;
 - d) piante quotate in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani compreso il sottotetto;
 - e) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente alla comprensione del progetto;
 - f) prospetti di tutte le fronti del fabbricato in scala non inferiore a 1:100 con indicazione delle finiture, delle coperture, delle quote riferite ai piani stradali, dei caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante;
 - g) particolari in scala 1:20 o 1:10 delle facciate con indicazione dei materiali e dei colori;
 - h) idonea documentazione fotografica dell'esistente.
- 3) Sarà in facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra, come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.
- 4) Gli elaborati di progetto dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni, schemi ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti nella progettazione. In particolare si dovrà rispettare quanto segue:
- si dovrà provvedere nell'area di pertinenza, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni dei cortili e delle aree verdi (giardini, orti, ecc.), ed alla eliminazione o risistemazione delle baracche, tettoie e ogni altra costruzione accessoria che sia ritenuta in sede di rilascio della permesso di costruire edilizia incompatibile con l'ambiente.
 - I materiali da utilizzare dovranno essere quelli propri della zona, con esclusione di quelli non pertinenti all'intorno edificato.
 - Le facciate degli edifici verso gli spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni, modulazione delle aperture e ogni altro elemento di scansione alle preesistenze di carattere storico – ambientale o documentario poste in adiacenza o nell'intorno; in particolare dovranno risultare intonacate e sono tassativamente vietati l'uso dei serramenti in ferro, le vetrate specchianti, le verande; il rivestimento con piastrelle policrome o clinker.
 - Le coperture saranno a falde in coppi alla piemontese di colore rosso simile all'esistente, in alternativa dove la tipologia è differente è ammessa la copertura a lastre di pietra (lose), tale procedura è da seguirsi anche per le borgate non inserite

in zona - A - quali: Magnetto, Giorda, Bertolo, Morando, Montecapretto, Muande, Gambabosco, Fucina e gli edifici isolati montani. Le perlature, gli eventuali sistemi di sostegno del manto con lastre ondulate e gli isolanti non devono essere visibili all'esterno. La pendenza deve essere quella preesistente, per gli ampliamenti e le nuove costruzioni non deve essere inferiore al 45%. Gronde e pluviali saranno in lamiera o rame naturale non verniciato, di sagoma usuale e aggettante dall'eventuale cornicione. Sono consentiti gambaletti in ghisa nel tratto finale dei pluviali.

- Non sono ammessi corpi scala esterni perpendicolari all'aggetto dei balconi.
- I nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali, in legno o pietra, a semplice disegno senza alcuna lavorazione decorativa. Sono ammesse solette in c.a. a vista e ringhiere in ferro dritto e piatto. L'aggetto non può essere superiore a metri 1,20.

- La chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. La chiusura può essere effettuata mediante vetrata interna che lasci chiaramente in vista il disegno di facciata originario.

- Le aperture dovranno avere taglio tradizionale, essere munite di serramenti in legno o alluminio anodizzato di colore scuro come pure le eventuali persiane o ante; sono escluse le tapparelle di qualsiasi materiale; le grate saranno in ferro a semplice disegno senza decorazioni.

- Le recinzioni saranno realizzate sul ciglio della sede stradale, sia essa pubblica, privata, vicinale o consortile, salvo diversa specifica prescrizione ed indipendentemente dalla fascia di rispetto stradale, gli eventuali allineamenti dovranno rispettare la situazione esistente. La loro altezza massima è fissata in metri 2,00 dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice verticale su zoccolo in muratura intonacata non più alta di metri 0.60, con copertina superiore in pietra naturale. Potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenze o di nuova realizzazione per un'altezza totale non superiore a metri 1,50.

- In tutti i tipi di intervento è vietato impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere quali: pantalere, balconi, cornicioni, lesene, portali ecc.; è altresì vietato sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in legno o pietra con elementi di altro materiale. Nel caso di ricostruzione o sostituzione parziale di elementi compositivi, qualora si dimostri l'effettiva difficoltà nel reperimento o nella sostituzione dei materiali originari, si dovranno utilizzare componenti e materiali non in contrasto con l'architettura dei luoghi; la Commissione Edilizia darà il parere di congruità.

5) Gli strumenti urbanistici esecutivi riguardanti le aree soggette a piano di recupero, dovranno essere indirizzati a rispettare la trama degli isolati e della rete stradale esistente, fatto salvo un miglioramento della sua percorribilità, nonché, ove possibile, ad;

- aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio e dei fabbricati adiacenti al fine della miglior utilizzazione dei lotti, anche mediante incrementi di volume in senso orizzontale, congiuntamente alle demolizioni ritenute opportune;

- ampliare e modificare i corpi di fabbrica, per migliorie fisiche e funzionali da realizzarsi nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente.

- La formazione ed attuazione del Piano di Recupero è disciplinata dall'art. 43 della l.r. 56/77 e dall'art. 41 bis. Il Comune in sede di formazione può procedere a nuove delimitazioni comprendenti immobili, complessi edilizi ed aree da assoggettare al P.d.R. così come indicato all'art. 23 delle presenti norme.

- Gli elaborati del P.d.R. sono quelli stabiliti dall'art. 39 della l.r. 56/77 per il Piano Particolareggiato. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal P.R.G. a norma dei punti 1) e 2) del 1° comma dell'art. 24 L.r. 56/77.
- I suddetti elaborati devono inoltre contenere le analisi che documentino i valori storico ambientali, le condizioni igienico sanitarie, la consistenza statica delle strutture. Più in particolare si rimanda all'art. 39 delle presenti norme.

Art. 39 PIANO DI RECUPERO

E' uno strumento urbanistico esecutivo del P.R.G.C., può essere di iniziativa pubblica o privata.

Deve fornire un'analisi molto accurata delle aree nel loro insieme e dei singoli edifici, distinguendo tra parti recuperabili e irrecuperabili da sottoporre a ristrutturazione.

Diviene quindi essenziale censire tutti gli edifici precisando ed individuando per ciascuno di loro:

- Omogeneità o disomogeneità dei tessuti edilizi, definendo se possibile dei settori.
- L'epoca di costruzione degli edifici e le loro principali caratteristiche tecnico costruttive e tipologiche.
- Le attuali destinazioni d'uso degli edifici e delle aree verificandone la compatibilità.
- Lo stato di conservazione degli edifici.
- La presenza di emergenze architettoniche e/o monumentali.
- La presenza di eventuali stratificazioni archeologiche e la loro importanza.
- Le caratteristiche della rete viaria e delle sue aree.
- La presenza di aree verdi.
- La presenza di aree di particolare e irreversibile degrado.
- Le condizioni di margine e le modalità di innesto dei tessuti limitrofi.
- Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- La valutazione sommaria dei costi.
- I tempi di attuazione e le priorità di intervento.

Da qui debbono discendere accurate indicazioni progettuali grafiche e normative che abbiano l'obbiettivo di promuovere:

- Il recupero dei tessuti edilizi con tecniche adeguate.
- Il restauro dei monumenti con modalità scientifiche
- La tutela delle caratteristiche ambientali di pregio eliminando le destinazioni d'uso improprie
- Il risanamento delle condizioni di irreversibile degrado anche con interventi decisamente attuali, privi di inutili mimetismi
- Il miglioramento delle condizioni di margine con il resto dell'insediamento
- L'attuazione di aree pedonali facilmente raggiungibili, dotate di parcheggi ai bordi
- La tutela del verde pubblico e privato

L'area di intervento può essere articolata in comparti, settori, unità edilizie, Gli elaborati sono quelli stabiliti dall'art. 39 e dai punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della l.r.56/77 e s.m.i.

Art. 40 STRADE E FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le planimetrie del presente Piano illustranti l'assetto della viabilità nel territorio comunale, riportano:

- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato (aree di categoria E) o delle zone di insediamento previste dal piano, e per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale in conformità all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n° 1404 ed ai fini della determinazione delle fasce di rispetto di profondità minima conforme a quanto prescritto dagli artt. 4 e 5 di tale D.M.;
- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal Piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria "A-B-C-D-H" (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n° 1444 e per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale per i fini di cui all'art. 9, secondo capoverso, del decreto suddetto.

Nel caso di strade esistenti per le quali le planimetrie di cui sopra non riportino la misura della sede stradale, s'intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alla sezione ed ai cigli della sede esistente, come definiti in base agli artt. 2 e 4 (ultimo comma) del D.M. 1/4/1968 n° 1404 e dall'art. 9 (penultimo comma) del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Nel caso di strade previste, i tracciati indicati dalle planimetrie del presente Piano, sono definitivi solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto, mentre per quanto riguarda l'esecuzione delle sedi stradali, potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione delle strade stesse.

Dette variazioni, tuttavia, dovranno essere contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate.

Dopo l'esecuzione della sede stradale, la profondità delle fasce di rispetto, dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.

In tutte le zone, ad eccezione di quelle di tipo A, e salvo casi particolari oggetto di norme specifiche, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale dovranno essere le seguenti:

- metri 5,00 per strade di larghezza inferiore o uguale a metri 6,00;
- metri 7,50 per strade di larghezza compresa tra 6,00 e 10,00 metri;
- metri 10,00 per strade di larghezza superiore a metri 10,00
- per le strade provinciali distanza minima metri 10,00

Gli arretramenti previsti dal presente articolo, non comportano l'obbligo dell'allineamento dei fabbricati sulla linea di arretramento, ma solo l'osservanza della dimensione minima assegnata.

Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM. 1/4/1968 e 1/4/1968 n° 1444 e/o indicato nelle planimetrie del presente piano, si aggiunge quanto segue:

Strade non classificate

Tutte le strade esistenti o previste dal presente piano all'esterno dei centri abitati, delle aree di insediamento, e situate quindi nelle aree di categoria "E" e non comprese nella classificazione di cui all'art. 3 del D.M. 1/4/1968 n° 1404 ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono equiparate alle strade di categoria "D" del citato articolo;

Strade pedonali

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale, la profondità della fascia di rispetto viene fissata in metri 5,00;

Strade a fondo cieco pubbliche o di uso pubblico

Per tutte le strade a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti, gli arretramenti potranno essere inferiori a quelli precedentemente indicati purché la distanza tra gli edifici confrontanti non sia inferiore a metri 12,00.

Per definizione si intenderanno “Strade a fondo cieco” solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che, al suo interno, possa essere inscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a metri 15,00, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari;

Strade al servizio di P.P. e P.d.L.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purché la distanza tra edifici confrontanti non sia inferiore a metri 15,00.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al comma 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C.;

Sezioni Stradali

Tutte le strade pubbliche e private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

Di norma la sezione minima massima ove non precisata dalle cartografie di piano e le caratteristiche delle sedi stradali, saranno così determinate:

- metri da 2,00 a 4,00 per strade pedonali e ciclopedonali; protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate (escluse dagli impegni per l'ottenimento della permesso di costruire edilizia);
- metri 3,00 per strade a fondo cieco private, e servitù di passaggio al servizio di insediamenti esistenti, o di un fondo intercluso libero, in cui sia prevista la realizzazione di non più di 2 unità abitative.

Qualora gli edifici preesistenti e quelli in progetto raggiungessero le dieci unità abitative, la sezione stradale dovrà essere pari a metri 5,00.

Il fondo oggetto di intervento edilizio dovrà essere dotato di opportuna area di manovra in cui sia possibile inscrivere un cerchio con diametro non inferiore a metri 11.

- metri da 5,00 a 6,00 per strade veicolari in aree “A-B-C-E-H” al servizio degli insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti,

pavimentate ed illuminate, con piazzole di sosta e di manovra; raggi di curvatura minimi di metri 5,00;

- metri da 6,00 a 15,00 per strade veicolari in aree "A-B-C-E-H" al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate; raggi di curvatura minimi di metri 7,00;

- metri da 10,00 a 15,00 per strade veicolari in aree "D" destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate; raggio di curvatura minimo di metri 10,00.

Le strade che non rispettano le caratteristiche sopra stabilite, non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la permesso di costruire ad edificare.

In sede di permesso di costruire od autorizzazione edificatoria, il Comune, per argomentate esigenze di traffico, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni, fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

Art. 41 UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le aree destinate alla formazione delle sedi stradali e alle relative fasce di rispetto, in quanto suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, potranno essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari, nelle debite forme.

Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, le suddette aree potranno essere utilizzate dai proprietari, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie e non conteggiabili tuttavia ai fini dell'art. 18 della legge 765/67 e conteggiati invece, in sede di P.P. o P.d.L., ai fini dell'art. 3 comma d) del D.M. 2/4/1968 n° 1444;
- formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- tettoie aperte, pergolati e superfici attrezzate per il gioco e la sosta al coperto;
- chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili soggetti ad autorizzazione temporanea;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- ampliamenti di volume non superiore al 20% di edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto, per sistemazioni igieniche e tecniche, a condizione che detti ampliamenti vengano effettuati oltre la linea di arretramento su fronte strada dell'edificio esistente con un minimo assoluto di metri 5.00 e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, la densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli del presente Piano.
- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso."
- Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto mantengono gli indici edilizi di cui fanno parte.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra, potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione, non

potranno essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni a distanza inferiore a metri 5,00 dal ciglio stradale.

Art. 42 ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO SPONDE DEI TORRENTI E CANALI

1- Per tutte le altre fasce e zone di rispetto, anche non indicate dal presente Piano, ma previste da prescrizioni di legge, varranno i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 della l.r. 56/77 e delle prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme, corrispondenti ai tipi di aree ricadenti nei vincoli di cui al presente titolo.

2- La profondità delle fasce di rispetto dei cimiteri è definita nelle tavole di Piano conformemente alle deliberazioni di Consiglio Comunale approvate dal Prefetto e dalle competenti autorità sanitarie. Tali fasce di rispetto sono inedificabili nei limiti e prescrizioni dell'art. 27, 6° comma della l.r. 56/77.

3- Per le sponde di torrenti, e canali, nelle relative fasce di rispetto, varranno i vincoli d'uso imposti dall'art. 29 della l.r. 56/77.

Per la Bealera di Caselette, la fascia di rispetto è di metri 5,00 misurata al ciglio dell'alveo.

4- Per le zone a vincolo idrogeologico e zone boscate si richiamano i disposti dell'art. 30 della l.r. 56/77.

Su tutti gli edifici esistenti in tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Nelle aree C e D2 l'approvazione degli S.U.E. è condizionata alla presentazione di relazione idrogeologica estesa a tutta l'area d'intervento conforme al D.M. 11/03/1988 indipendentemente dalla loro inclusione nelle aree vincolate.

In ogni intervento di trasformazione devono comunque essere verificate le indicazioni contenute nella indagine idrogeologica allegata al Piano Regolatore mantenendo altresì una congrua fascia dal limite della zona di vincolo idrogeologico nelle edificazioni in regione Soffietti Bollè.

Con riferimento agli ambiti produttivi (D1 e D2) posti in adiacenze al torrente Morsino la perizia idrogeologica dovrà indicare le cautele operative da rispettare e le opere infrastrutturali da realizzare preventivamente all'attivazione degli interventi, in carenza delle quali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di metri 100.

5- Le zone di rispetto a protezione dei pozzi di captazione dell'acquedotto devono avere un'estensione di 200 metri dal punto di captazione conformemente al D.P.R. 236/1988 artt. 4-5-6-7.

6- Nell'area F (Zona di interesse archeologico di cui all'art.142 del D.lgs. 42/2004) è fatto divieto di modificare lo stato dei luoghi. Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al recupero e messa in rilievo dei reperti archeologici. Ogni intervento è soggetto ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

7- Nelle aree di rispetto ambientale individuate FV in cartografia è fatto divieto di modificare lo stato dei luoghi e di nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla lettera c) dell'art. 13 della l.r. 56/77.

TITOLO 5 **NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 43 INTERVENTI EDILIZI MINORI

Rientrano nell'ambito degli interventi edilizi minori quelle opere e costruzioni che risultano di pertinenza e al servizio di edifici preesistenti o costruendi e che vengono destinati a deposito e ricovero di materiali, attrezzi, automezzi, animali domestici, ecc. e sono ammessi in tutte le aree del P.R.G.C. (esclusa zona A*) e nei lotti già edificati ricadenti in area a destinazione agricola.

Tali costruzioni non potranno occupare una superficie coperta superiore al 10% del lotto di proprietà, al netto delle costruzioni principali e al lordo di altri manufatti dello stesso tipo e destinazione e in ogni caso, non potranno essere superiori a 50 m .

Se costruite fuori terra le costruzioni non potranno avere altezza superiore a metri 3,00 misurata all'intradosso del solaio piano di copertura, oltre il quale sono ammesse coperture a falde. Dette costruzioni sono ammesse a confine nel rispetto dell'art. 878 del C.C, oppure previo accordo fra proprietari confinanti risultante da atto pubblico.

Gli stessi edifici dovranno rispettare la distanza delle costruzioni esistenti pari alla metà dell'altezza delle stesse, con un minimo assoluto di m. 3,00 oppure in aderenza alla costruzione esistente.

Tutte le costruzioni oggetto del presente articolo debbono essere eseguite con materiali e tecniche confacenti al decoro dell'ambiente circostante e non devono presentare caratteristiche di precarietà e provvisorietà e saranno comunque, soggette ad autorizzazione edilizia, se costituenti pertinenza del bene principale accertate con atto pubblico.

Resta ammessa inoltre, la realizzazione di locali completamente interrati con l'estradosso della copertura complanare al livello marciapiedi (o al pavimento piano terreno) nella misura lorda massima tale da consentire il rispetto delle quantità minime di area a verde privato prescritto per le zone del P.R.G.C..

Se l'estradosso delle suddette costruzioni viene ricoperto, per uno spessore minimo di metri 0,30 con terreno vegetale sistemato a verde o, in alternativa con idonea pavimentazione a lastrico solare non si fa luogo a particolari limitazioni purché siano evitati danni e infiltrazioni nei fondi finitimi. La quota della sistemazione definitiva del terreno non dovrà superare quella naturale del terreno preesistente all'intervento, o quella della sistemazione approvata nel progetto del fabbricato e comunque non superiore all'altezza dello zoccolo di recinzione con un massimo assoluto di metri 0,80.

Nelle zone agricole libere da fabbricati è ammessa la costruzione una tettoia aperta o chiusa avente superficie non superiore a 10 m², con altezze definite come sopra, purché il lotto abbia una superficie minima di 3.000 m² in unico corpo.

La chiusura di balconi sino a 8 mq con pareti mobili vetrate è soggetta a Denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

Manufatti leggeri pertinenziali

Sono definiti manufatti leggeri pertinenziali gli elementi con funzioni accessorie e di servizio, non destinati alla permanenza di persone, collocati nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali. I suddetti manufatti dovranno avere caratteri di precarietà costruttiva, di temporaneità di installazione e di facile amovibilità e pertanto saranno privi di qualsiasi fondazione stabile.

La loro realizzazione è ammessa nel rispetto delle norme del presente articolo del Regolamento edilizio e comunque purchè non in contrasto con il Regolamento di Polizia Rurale e Urbana e con il Codice Civile.

Sono considerati “manufatti leggeri pertinenziali” per la cui realizzazione non è necessaria alcuna comunicazione le seguenti strutture:

- arredi semplici da giardino. Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.
- barbecue o caminetti. Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (massimo 2 mq), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna onde evitare esalazioni inquinanti.
- modesti manufatti per il ricovero di animali domestici o da cortile.

Sono considerati “manufatti leggeri pertinenziali” per la cui realizzazione è riconducibile all'edilizia libera ed è pertanto necessario presentare la Comunicazione di Inizio dei Lavori ai sensi dell' art. 6 comma 2 lett. e) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., le seguenti strutture:

- gazebi e pergolati. Con i termini “gazebo” e “pergolato” si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo porre esclusivamente il peso proprio. Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali che non siano grigliate. Le eventuali tende poste su questi manufatti devono essere in tela. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a metri quadri 15 ed un'altezza massima di metri 2,70. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice).
- box per il ricovero attrezzi da giardino o per il ricovero della legna. Sono manufatti caratterizzati da strutture leggere in legno con finitura naturale contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità. Rimovibili per smontaggio e non per demolizione. Le suddette strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. 6,00 ed altezza in gronda non superiore a m. 2,20. Inoltre dovranno essere di pertinenza degli edifici residenziali nel numero massimo di due per ogni unità abitativa su area di proprietà o in diritto di uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari, è ammesso un solo manufatto.

Per la loro realizzazione è necessario presentare presso lo Sportello Unico Edilizia Privata idoneo modulo di Comunicazione Inizio Lavori corredato da progetto di massima del box, opportunamente dimensionato, o scheda tecnica del manufatto se prefabbricato.

Sono considerati “manufatti leggeri pertinenziali” per la cui realizzazione è necessario presentare la Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata, le seguenti strutture:

- tettoie per ricovero autovetture. Si intendono le strutture costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura ad andamento orizzontale od obliquo finalizzate al riparo delle autovetture. Tali strutture non potranno essere tamponate e dovranno costituire un insieme di modeste dimensioni, rimovibile previo smontaggio e non per demolizione. Non è ammessa la copertura in laterizio o cemento.

La loro realizzazione non aumenta il carico urbanistico ma costituisce superficie coperta. Dovranno essere pertanto rispettati i seguenti parametri:

- superficie coperta massima consentita: 20 mq (e comunque non oltre il rapporto di copertura fissato dalle Norme di Attuazione del PRGC per la zona interessata);
- h. max esterna= m.2,70.

Dovranno comunque essere rispettate, oltre alle norme del Codice Civile, quelle del Codice della Strada, a quelle relative a vincoli specifici e quelle sovraordinate alle disposizioni comunali. E' comunque prescritto il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica.

Art. 44 RECINZIONI E PASSI CARRAI

Le recinzioni verso spazi pubblici con la sola esclusione delle aree -A- e -A*- sono soggette ad arretramento dal ciglio della sede stradale esistente come stabilito dall' art. 40 precedente.

Per le strade minori, l'arretramento è medio minimo comunque di mt. 1,5 rispetto al ciglio stradale.

In corrispondenza di intersezioni stradali, alle fasce di rispetto indicate, debesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dall'intersezione sia pari al doppio delle fasce di rispetto indicate dal PRGC. valutati dalla CIE potranno essere rispettati gli allineamenti alla situazione esistente qualora il fronte libero sia inferiore a metri 15,

Le recinzioni su strada pubblica devono presentare di norma altezza non superiore a metri 2,60 ed essere costituite da uno zoccolo pieno di altezza non superiore a metri 0,80, sovrastato da cancellata a giorno a disegno semplice.

Le recinzioni su confini privati possono essere realizzate oltre che nei modi previsti dal precedente comma, con reti, siepi, con muri pieni, per altezze non superiori a metri 3,00 previo accordo tra proprietari confinanti regolato da atto pubblico oppure da scrittura privata provvista di autentica notarile, In quest'ultimo caso, dovrà essere allegato il titolo di proprietà delle parti, riferito agli immobili considerati.

Nelle zone agricole libere da fabbricati, con esclusione dei soli lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico le recinzioni saranno di norma con paletti semplicemente infissi al suolo collegati con rete metallica.

I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a metri 3,00, devono aprirsi all'interno della proprietà

In tutte le zone del PRGC i cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di mt. 4,50; se automatizzati, l'arretramento potrà essere ridotto a mt. 2,50.

I muri di contenimento tra fondi a dislivello naturale, per la funzione di sostegno del fondo superiore non sono soggetti alle limitazioni in altezza di cui ai precedenti commi.

Nei centri storici, nei vecchi nuclei e nei lotti confinanti con strade pubbliche, i muri di sostegno dovranno avere finitura in pietra lavorata a corsi.

Art. 45 DEROGHE

Con la procedura dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357, il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnata dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere d'interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.

La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree classificate.

Art. 46 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il principale testo di riferimento in materia è la legge 13/89, tale legge ha trovato successiva attuazione con il D.M. 236/89, che ha fissato in dettaglio le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici da parte dei portatori di handicap.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione edilizia di interi edifici devono avere in allegato la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge. La relazione tecnica deve comunque prevedere:

- accorgimenti idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari
- almeno un'accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche, se riguardano edifici esistenti e consistono in rampe, scale, ascensori, servizi igienici o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, possono essere (in presenza di idonea certificazione attestante lo stato di inabilità), realizzate anche in deroga alle presenti norme di attuazione. Devono comunque rispettarsi le distanze previste dagli artt. 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e fabbricati di altri proprietari non sia interposto alcuno spazio o area di proprietà o di uso comune.

Ai sensi dell'art. 7 della legge 13/89, le opere necessarie all'eliminazione di barriere architettoniche all'interno degli edifici quali: la realizzazione di percorsi attrezzati, l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi, installazione di servoscala e ascensori, nonché di strutture mobili e facilmente rimovibili, modifica delle porte di accesso, rampe dei garages, non necessitano di provvedimenti abilitativi. Le opere edilizie interne non sono soggette ad autorizzazione ma esclusivamente a Denuncia d'Inizio Attività.

Art. 47 ATTIVITÀ DI CAVA

Non è ammessa l'estrazione di inerti e materiali vari senza la specifica individuazione del luogo ed apposita redazione di variante di piano. In tal caso il Comune definirà in sede di convenzione la dimensione delle aree interessate da dette operazioni. Al termine dell'attività è fatto obbligo di procedere al ripristino ambientale del territorio con riporti di vegetale, inerbimenti e piantumazioni.

Art. 48 INDIRIZZI DI CARATTERE GEOLOGICO

- 1) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- 2) non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- 3) dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;
- 4) nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;
- 5) dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ove presenti, verificando il loro stato di conservazione;
- 6) nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi;
- 7) qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- 8) dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (in linea di massima non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
- 9) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;
- 10) in riferimento al P.A.1. si richiamano, per un loro rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A., evidenziando, inoltre, che le N.T.A. del P.R.G.C. non dovranno essere in contrasto con i principi di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.A.1. stesso.

DGR 5-2567 del 13-09-2011 - Modifica ex officio ai sensi dell'art.15 comma 11 della LR 56/77:

Aggiungere al termine le seguenti prescrizioni:

"11) l'ampiezza delle fasce di rispetto di in edificabilità assoluta lungo i corsi d'acqua naturali ed artificiali si intende misurata dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno di eventuali argini e,

nel caso di intubamenti, dal filo esterno di manufatti scatolari o di tubazioni; l'ampiezza di 10 m lungo i corsi d'acqua naturali deve essere mantenuto anche nei tratti canalizzati o intubati;

12) gli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto di tutti i corsi d'acqua (naturali ed artificiali) sono da considerarsi in classe IIIb3 della Circ. PGR 7/LAP;

13) Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello ibrido nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

14) per le aree poste in classe IIIb2 della Circ. PGR 7/LAP si deve prevedere la realizzazione di adeguate opere di riassetto territoriale per la minimazione del rischio e/o l'attivazione di un piano di monitoraggio e manutenzione delle opere di protezione esistenti;

15) per quanto riguarda la congruenza fra le perimetrazioni delle classi di sintesi riportate nelle tavole urbanistiche e quelle indicate nelle cartografie di sintesi, si ritengono valide le perimetrazioni di sintesi della Tav. 4 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica";

16) tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIb dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia; completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte dell'autorità competenti, spetterà responsabilmente all'amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate (punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. PGR 7/LAP); tali interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione; per gli ambiti inseriti in IIIb dovrà inoltre essere predisposto un piano Comunale di Protezione Civile, così come richiamato nella DGR 31-3749 del 6 Agosto 2001."

Art. 49 - NORME IN CONTRASTO:

Fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore, ogni norma del regolamento edilizio che risulti in contrasto o che dia adito a controversa interpretazione, è sostituita da quanto stabilito dalle presenti norme.

Art. 50 IUS SUPERVENIENSIS

L'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative nazionali o regionali che, subentrate dopo l'adozione delle presenti norme, risultino in contrasto con le stesse, prevarranno sulle medesime senza che sia necessario alcun atto formale di abrogazione e/o modifica.

SCHEDE DI ZONA

Zona A

Aree comprendenti nuclei di antica formazione centrali e sparsi privi di particolari valori artistici e storici;

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Con permesso di costruire o Dichiarazione di inizio attività manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento fino a 15 mq.;

Con predisposizione di SUE.,

Interventi su edifici superiori a 1000 mc., con perizia statica è consentita la demolizione e ricostruzione ed ampliamento del 20% della volumetria esistente;

Modalità di intervento:

Permesso di costruire, D.I.A. e P.D.R.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f <$	mt.	
Altezza della costruzione	$H \leq$	mt.	
Numero dei piani della costruzione	$N_p \leq$	n.	
Distanza tra le costruzioni	$D <$	mt.	Si richiama
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \leq$	mt.	integralmente l'art. 23
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$R_c <$		
Indice di utilizzazione fondiaria	$U_f =$	mc./ab	

Ulteriori specificazioni:

Per la redazione dei P.D.R. si richiama per quanto non riportato nella presente scheda l'art. 23 delle N.d A. Per garantire l'altezza minima dei locali interna si richiamano i disposti dell'art. 23.

Per tutti gli interventi di recupero previsti nel presente articolo, con l'esclusione della manutenzione ordinaria, dovrà essere reperita un'area da destinarsi a parcheggio privato nella misura del 10% della volumetria totale oggetto dell'intervento.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al parere della Commissione Beni ambientali.

Zona A*

Parti di territorio aventi caratteristiche storico, artistico e/o ambientali comprese nel nucleo centrale del capoluogo, nuclei delle fraz. Rivera e delle borgate San Mauro, Pansone, Morsino, Castelletto.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Con permesso di costruire o Dichiarazione di inizio attività manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per ulteriori specificazioni vedere la tavola 8;

Con predisposizione di SUE ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione ed ampliamento del 10% della volumetria esistente;

Modalità di intervento:

Permesso di costruire, D.I.A. e P.D.R.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f < \text{mt.}$	
Altezza della costruzione	$H < \text{mt.}$	
Numero dei piani della costruzione	$N_p < n.$	
Distanza tra le costruzioni	$D < \text{mt.}$	Si richiama
Distanza della costruzione dai confini	$D_c < \text{mt.}$	integralmente l'art. 22
Distanza della costr.dal ciglio o confine stradale	$D_s < \text{mt.}$	
Rapporto di copertura	$R_c < \text{mt.}$	
Indice di utilizzazione fondiaria	$U_f = \text{mc./ab}$	

Ulteriori specificazioni

Per tutti gli interventi di recupero previsti nel presente articolo, con l'esclusione della manutenzione ordinaria, dovrà essere reperita un'area da destinarsi a parcheggio privato nella misura del 10% della volumetria totale oggetto dell'intervento.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al parere della Commissione Beni ambientali.

Per la parte ricompresa nella perimetrazione dell'addensamento commerciale di tipo A1 sono ammesse le destinazioni di cui all'art.18.

Zona AS

Parti del territorio destinate ad impianti ad attrezzature ed impianti di interesse turistico sportivo generale di nuovo impianto, con interventi condizionati alla realizzazione del programma di monitoraggio del rischio geologico .

Destinazioni d'uso ammesse:

- a) l'impianto e l'esercizio di attività sportive e ricreative di uso pubblico;
- b) la formazione di attrezzature sportive di carattere permanente (coperte e/o scoperte) comprese le relative opere complementari (servizi, spogliatoi);
- c) locali destinati a servizi di carattere generale (locali di ristoro, abitazioni custodi, sale riunioni ecc.);
- d) edifici a carattere ricettivo per l'ospitalità temporanea di gruppi sportivi.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Nell'ambito del rapporto di copertura e cubatura è consentita la realizzazione di un fabbricato residenziale ad uso esclusivo del custode, dei lavoratori ecc.. con tipologia di 1 piano fuori terra ed entro il limite di 400 mc.

Modalità di intervento:

SUE esteso all'intera superficie della zona AS, Tale area mantenendo una matrice programmatoria unitaria potrà essere suddiviso in sub aree omogenee di intervento.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza della costruzione per il punto c)	$H \leq 4,80$ mt.
Altezza della costruzione per il punto d)	$H \leq 10,50$ mt.
Numero dei piani della costruzione	$N_p = n. 3$
Distanza tra le costruzioni	$D \geq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini punti a) b) e c)	$D_c \geq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini punti d)	$D_c \geq$ mt. 20,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq 5,00$ mt. (art 39)
Rapporto di copertura per punti c) e d)	$R_c \leq 1/10 \leq 20\%$ sup. Pertinenza
Indice di densità edilizia fondiaria per punti c) e d)	
Con riferimento alla sup. massima del 20% dell'intera zona AS	$I_f = 0,35$ mc./mq.

Ulteriori specificazioni:

Lo SUE dovrà prevedere la dotazione per aree a servizi nella misura del 100% della SIp abitabile.

Le recinzioni potranno essere realizzate con paletti infissi al suolo senza zoccolatura e rete plastificata e siepi vive di altezza non superiore a mt. 2,00;

Le recinzioni esterne (tra i complessi o strade) dovranno essere formate da muretto di altezza massima di cm. 50n con sovrastante cancellate in ferro a disegno semplice di altezza massima di mt. 2,00.

Per ulteriori prescrizioni si richiamano integralmente l'art. 33 delle N.T.A.

Zona B

Aree del territorio ampiamente edificate, adiacenti ai nuclei di antica formazione sorte dopo il 2° dopoguerra e posti in zona prevalentemente precollinari saturate o totalmente edificate e in parte localizzate in aree a rischio geologico, individuate in cartografia con la sigla (B. EC . B_3°, B_3b3, B_3b2) (*Vedere legenda in fondo alle NTA e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*);

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,

Su lotti parzialmente edificati sono consentiti, ampliamenti, una tantum del 20 %, non oltre 130 mc e, solo, se non sono stati effettuati altri ampliamenti in seguito all'entrata in vigore della L.R. 11/08/1982 n. 17;

Modalità di intervento:

D.I.A., permesso di costruire fino al completamento

PEC per interventi su aree libere superiori a 2000 mq. o per interventi su aree libere in cui si è prevista la realizzazione di più di due unità abitative e nei casi previsti dall'art. 12 delle N.d.A.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f < \text{mt.}$
Altezza della costruzione	$H \leq \text{mt. } 7,80$
Numero dei piani della costruzione	$N_p = \text{n. sottotetto}$
Distanza tra le costruzioni	$D > \text{mt. } 10,00$
Distanza della costruzione dai confini	$D_c > \frac{1}{2} H_f < \text{mt. } 5,00$
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s > \text{mt. } 5,00 \text{ (art. 40)}$
Rapporto di copertura	$R_c \leq 0,25$
Rapporto di copertura per edificazione nel sottosuolo	$R_c \leq 0,33$
Rapporto di copertura in caso di ampliamento	$R_c \leq 0,33$
Indice di densità edilizia fondiaria	$I_f = \text{mc./mq. } 0,50$
Indice di densità edilizia fondiaria con SUE	$I_f = \text{mc./mq. } 0,65$
Indice di densità edilizia territoriale con SUE	$I_t = \text{mc./mq. } 0,50$

Nelle aree **B.EC** l'edificazione è subordinata all'attuazione di un adeguato sistema di monitoraggio e solo in seguito all'attuazione di tale programma sarà possibile effettuare interventi di ampliamento e completamento

Ulteriori specificazioni:

Zona B1

Aree del territorio ampiamente edificate, adiacenti ai nuclei di antica formazione sorte dopo il 2° dopoguerra e posti in zona prevalentemente collinari sature o totalmente edificate e in parte localizzate in aree a rischio geologico, individuate in cartografia con la sigla (B1. EC) ;

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,
Su lotti parzialmente edificati sono consentiti, ampliamenti, una tantum del 20 %, non oltre 130 mc e, solo, se non sono stati effettuati altri ampliamenti in seguito all'entrata in vigore della L.R. 11/08/1982 n. 17;

Modalità di intervento:

D.I.A., permesso di costruire fino al completamento
PEC per interventi su aree libere superiori a 2000 mq. o per interventi su aree libere in cui si è prevista la realizzazione di più di due unità abitative e nei casi previsti dall'art. 12 delle N.d.A.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f < \text{mt.}$
Altezza della costruzione	$H \leq \text{mt. } 7,80$
Numero dei piani della costruzione	$N_p = n.$
Distanza tra le costruzioni	$D > \text{mt. } 10,00$
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq \text{mt. } 5,00$
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq \text{mt. } 5,00 \text{ (art. 40)}$
Rapporto di copertura	$R_c \leq 0,25$
Rapporto di copertura per edificazione nel sottosuolo	$R_c \leq 0,33$
Rapporto di copertura in caso di ampliamento	$R_c \leq 0,33$
Indice di densità edilizia fondiaria	$I_f = \text{mc./mq. } 0,75$
Indice di densità edilizia fondiaria con SUE	$I_f = \text{mc./mq. } 0,90$
Indice di densità edilizia territoriale con SUE	$I_t = \text{mc./mq. } 0,75$

Nelle aree **B1.EC** l'edificazione è subordinata all'attuazione di un adeguato sistema di monitoraggio e solo in seguito all'attuazione di tale programma sarà possibile effettuare interventi di ampliamento e completamento

Ulteriori specificazioni:

Con PEC dovranno essere previsti gli standards di cui all'art 21 della L.R. 56/77, nella misura di 25 mq/ ab.

Zona B2

Aree del territorio ampiamente edificate, adiacenti ai nuclei di antica formazione sorte dopo il 2° dopoguerra e posti in zona prevalentemente collinari sature o totalmente edificate e in parte localizzate in aree a rischio geologico, individuate in cartografia con la sigla (B2EC);

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- circoli, associazioni e attività di servizio alla persona
- servizi socio assistenziali pubblici e privati
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- farmacie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono inoltre consentiti modesti, ampliamento, una tantum fino del 20 % non oltre 130 mc e se non sono stati effettuati altri ampliamenti in seguito all'entrata in vigore della L.R. 11/08/1982 n. 17,

La demolizione e ricostruzione sarà consentita, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e rigorosa osservanza delle dimensioni originali, soltanto in casi particolari e con il parere preventivo della CIE;

Modalità di intervento:

D.I.A., permesso di costruire fino al completamento

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f <$ mt.	
Altezza della costruzione	$H <$ mt.	esistenti
Numero dei piani della costruzione	$N_p <$ n.	esistenti
Distanza tra le costruzioni	$D >$ mt.	10,00
Distanza della costruzione dai confini	$D_c >$ $\frac{1}{2} H_f <$ mt.	5,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s >$ mt.	5,00 (art. 40)
Rapporto di copertura	$R_c <$	esistenti
Rapporto di copertura per edificazione nel sottosuolo	$R_c <$	esistenti
Rapporto di copertura in caso di ampliamento	$R_c <$	0,33

Ulteriori specificazioni:

Nelle aree **B2.EC** l'edificazione è subordinata all'attuazione di un adeguato sistema di monitoraggio e solo in seguito all'attuazione di tale programma sarà possibile effettuare interventi di ampliamento e completamento;

Zona C*

Aree di nuovo impianto ubicate in frazione Malatrait e capoluogo;

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Nuovo impianto;

Modalità di intervento:

PEC per interventi su aree libere superiori a 2000 mq. o per interventi su aree libere in cui si a prevista la realizzazione di più di due unità abitative e nei casi previsti dall'art. 8 delle N.T.A.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f \leq$ mt.
Altezza della costruzione	$H \leq$ mt. 7,80
Numero dei piani della costruzione	$N_p =$ n. 2
Distanza tra le costruzioni	$D \geq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq$ mt. 5,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq$ mt. 5,00 (art. 40)
Rapporto di copertura	$R_c \leq$ 0,33
Rapporto di copertura per edificazione nel sottosuolo	$R_c \leq$ 0,33
Indice di densità edilizia territoriale con SUE	$I_t =$ mc./mq. 0,50

Ulteriori specificazioni:

Con PEC dovranno essere previsti gli standards di cui all'art 21 della L.R. 56/77, nella misura di 25 mq/ ab.

Obbligo di PEC esteso a tutta l'area individuata in cartografia di PRGC.

Interventi Unitari:

Gli Ambiti C_2^* e C_3^* dovranno essere trasformati tramite intervento unitario.

Nell'area dell'Ambito C_2^* si realizza anche l'utilizzazione edificatoria generata nell'Ambito C_3^* .

L'ambito C_3^* e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito C_3^* si attuano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito C_2^* .

Zona C

Aree di completamento adiacenti alle zone urbanizzate

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Fino al nuovo impianto;

Su lotti parzialmente edificati sono consentiti, ampliamenti, una tantum del 20 %, non oltre 130 mc e, solo, se non sono stati effettuati altri ampliamenti in seguito all'entrata in vigore della L.R. 11/08/1982 n. 17;

Modalità di intervento:

D.I.A., permesso di costruire fino al completamento

PEC per interventi su aree libere superiori a 2000 mq. o per interventi su aree libere in cui si è prevista la realizzazione di più di due unità abitative e nei casi previsti dall'art. 8 delle N.T.A.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f < \text{mt.}$
Altezza della costruzione	$H \leq \text{mt. } 7,80$
Numero dei piani della costruzione	$N_p \leq \text{n. } 2$
Distanza tra le costruzioni	$D \geq \text{mt. } 10,00$
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq \text{mt. } 5,00$
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq \text{mt. } 5,00 \text{ (art. 40)}$
Rapporto di copertura	$R_c \leq 0,25$
Rapporto di copertura per edificazione nel sottosuolo	$R_c \leq 0,33$
Indice di densità edilizia fondiaria	$I_f = \text{mc./mq. } 0,75$
Indice di densità edilizia fondiaria con SUE	$I_f = \text{mc./mq. } 1,25$
Indice di densità edilizia territoriale con SUE	$I_t = \text{mc./mq. } 0,75$

Ulteriori specificazioni:

Con PEC dovranno essere previsti gli standards di cui all'art 21 della L.R. 56/77, nella misura di 25 mq/ ab.

Zona C1*

Area di nuovo impianto ubicata tra il capoluogo e la borgata San Mauro;
(vedi art. 13.6 N.T.A.)

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- esercizi di vicinato
- uffici professionali ed agenzie
- attività ricettive limitate a bar e ristoranti

Interventi ammessi:

Nuovo impianto;

Modalità di intervento:

Strumento Esecutivo Urbanistico;

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f \leq$ mt.
Altezza della costruzioni	$H \leq$ mt. 7,80
Numero dei piani della costruzione	$N_p \leq$ n. 2
Distanza tra le costruzioni	$D \geq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq$ mt. 5,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq$ mt. 5,00 (art. 40)
Rapporto di copertura	$R_c \leq$ 0,25
Rapporto di copertura per edificazione nel sottosuolo	$R_c \leq$ 0,33
Indice di densità edilizia fondiaria con SUE	$I_f =$ mc./mq. 0,50
Indice di densità edilizia territoriale con SUE	$I_t =$ mc./mq.

Ulteriori specificazioni:

Con PEC dovranno essere previsti gli standard di cui all'art 21 della L.R. 56/77, nella misura di 25 mq/ ab. e i programma di monitoraggio se non attuato dall'Amministrazione Comunale.

Residenza massima compresa tra il 50% e il 70% , sulla percentuale rimanente sarà consentito il commercio al minuto massimo 2/3 della superficie e locali uffici e terziario massimo 1/2 è fatto divieto di creare complessi non funzionali, l'edificazione nella parte di aree soggiacente alla zona soggetta a rischio geologico è subordinata all'attuazione di un adeguato sistema di monitoraggio e solo in seguito all'attuazione di tale programma sarà possibile attuare gli interventi di nuovo impianto.

Zona D2

Aree industriali inedificate in zona pianeggiante posta lungo le principali arterie stradali di collegamento;

Destinazioni d'uso ammesse:

Produttiva industriale;
Residenza di vigilanza e custodia con volume \leq 400 mc.

Interventi ammessi:

Nuovo impianto

Modalità di intervento:

Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione edificio industriale	$H_f <$ 12 mt.
Altezza della costruzione	$H \leq$ 12 mt.
Numero dei piani della costruzione	N_p n. 2
Distanza tra le costruzioni	$D >$ 10,00 mt.
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq$ $\frac{1}{2}$ $H_f \leq$ 5,00 mt.
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq$ 5,00 mt. o DM 1444/68
Rapporto di copertura fondiario	$R_c \leq$ 0,33 mq/mq
Rapporto di copertura territoriale	$R_c \leq$ 0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria	$U_f =$ 0,75 mc./mq.

Ulteriori specificazioni:

Per particolari esigenze di altezza degli impianti ecc... sono ammesse altezze maggiori, tali deroghe devono essere richieste mediante opportuno studio planovolumetrico dell'insieme e del loro inserimento nell'ambiente;

In ogni caso è vietata l'edificazione a quota inferiore a mt. 1,00 dal piano di campagna.

Standard nella misura prevista dall'art. 21 della LR. 56/77.

In sede di formazione di SUE le cabine di trasformazione per l'energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche con superficie \leq a 40 mq. non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati, con il solo rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati.

Aree inedificate D2 in cui gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi estesi alle due aree a Est e Ovest della strada comunale Campo delle Benne. Nello S.U.E. ad Ovest di detta strada, che dovrà essere unico, dovrà essere predisposta idonea viabilità pubblica funzionalmente connessa con la stessa Strada Comunale. L'edificazione a Est dovrà avvenire a mezzo di formazione di SUE esteso a tutta l'area, è consentito, per giustificati motivi, formare non più di 4 SUE con perimetri da definirsi con le modalità di cui all'8^a comma della LUR 56/77 e s.m.i.; inoltre per tali edificazioni non potranno essere ammessi accessi diretti sulla nuova viabilità posta a sud della zona D2, e dovranno essere organizzati tramite un unico accesso attrezzato Tali strumenti urbanistici esecutivi indicheranno sia i parametri di intervento sia la localizzazione dei servizi ai sensi e nella misura di cui all'art. 21 sub. 2 e 3 della l.r. 56/77; in particolare dovranno essere rispettati: il rapporto di copertura territoriale di 1/3 e fondiaria di 1/2 .

Zona D3.1

Area industriale / commerciale posta sul raccordo con la SS 24., in tale zona si distinguono immobili o parti di essi, individuati ai sensi del D.lgs 114/98 e riconosciuti nella loro destinazione a carattere commerciale per esercizi di vicinato

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività per la produzione industriale e artigianale, sia tradizionali che innovative, compresi gli uffici connessi all'attività aziendale oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie;
- attività commerciali associate alla produzione con esposizione ed immagazzinamento delle merci;
- attività di vendita di beni di produzione propria degli artigiani nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti;
- attività non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, con occupazione per ogni unità immobiliare non superiore a mq. 200;
- residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività produttive varie nell'entità non superiore a 400 mc. per ogni lotto di intervento;

Interventi ammessi:

Fino al nuovo impianto

Modalità di intervento:

Permesso di costruire e/o Dichiarazione di inizio attività

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione edificio industriale	$H_f \leq 12$ mt.
Altezza della costruzione	$H \leq 12$ mt.
Numero dei piani della costruzione	N_p n. art 28 N.T.A.
Distanza tra le costruzioni	$D \geq 10,00$ mt.
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq 5,00$ mt.
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq 5,00$ mt. o DM 1444/68
Rapporto di copertura fondiario	$R_c \leq 0,35$ mq/mq
Superficie territoriale	$St = 0,30$ mc./mq.

Ulteriori specificazioni:

Dovrà essere prevista la superficie a parcheggio nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 (10% della St)

Zona D3

Aree industriali totalmente edificate in zona pianeggiante posta lungo le principali arterie stradali di collegamento ubicata tra il concentrico di antica formazione del capoluogo e quello di San Mauro.

Destinazioni d'uso ammesse:

Quelle previste all'art. 12 lettere c), d), e) delle Norme tecniche di Attuazione ovvero:
Attività artigianali;
Attività industriali;
Attività terziarie (esercizi di vicinato con superficie di vendita \leq a 150 mq.)

Interventi ammessi:

Ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire e/o Dichiarazione di Inizio Attività

Vincoli, indici e parametri edilizi

Altezza dei fronti della costruzione	Hf	esistente
Altezza della costruzione	H	esistente
Numero dei piani della costruzione	Np	esistente
Distanza tra le costruzioni	D	esistente
Distanza della costruzione dai confini	Dc	esistente
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	Ds	esistente
Rapporto di copertura	Rc	esistente
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	esistente
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	esistente
Indice di densità edilizia fondiaria	If	esistente
Indice di densità edilizia territoriale	It	esistente

Zona E

Aree a destinazione agricola che costituisce la parte più ampia del territorio comunale, sono suddivise in 8 sottozone in funzione dei vincoli idrogeologici e dei rischi geologici e raggruppati in ordine alla possibilità di effettuare interventi edilizi

Destinazioni d'uso ammesse:

- la residenza rurale
- la coltivazione delle aree boschive, delle aree cerealicole, delle aree a prato stabile e cerealicole e delle aree per produzioni legnose specializzate;
- gli allevamenti zootecnici non industriali
- attività di indirizzo agri-turistico, (con riferimento alle LL.RR. n. 31/95 e n.38/95), e di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.

Interventi ammessi:

E2, E3, E4 interventi fino alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e nuovo impianto per aziende agricole con indici art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i, ampliamento attraverso il recupero di volumi esistenti.

E1, E10 sono ammessi interventi edilizi limitatamente alle prescrizioni contenute nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica riportate nella legenda in calce alle presenti norme tecniche.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f \leq$ mt.
Altezza della costruzione	$H \leq$ mt. 7,80
Numero dei piani della costruzione	$N_p \leq$ n. 2
Distanza tra le costruzioni	$D \leq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \leq$ $\frac{1}{2} H_f \leq$ mt. 5,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \leq$ 5,00 mt. (art. 39)
Rapporto di copertura	$R_c \leq$ 0,33
Indice di densità edilizia territoriale	$I_t =$ art. 25 LR 56/77

Ulteriori specificazioni

L'edificazione a scopi residenziali è soggetta alla stipula di atto di vincolo alla destinazione agricola ai sensi dell'art 25 della LR 56/77 comma 7 lettere a), b), c), d), e comma 8 (si veda il modello 9 del regolamento edilizio);

Per gli edifici residenziali esistenti nelle zone E2, E3, E4, sono consentiti ampliamenti nella misura ampliamenti, una tantum del 20 %, non oltre 130 mc. e, solo, se non sono stati effettuati altri ampliamenti in seguito all'entrata in vigore della L.R. 11/08/1982 n. 17;

per quanto non specificato si richiama integralmente l'art. 30 delle N.T.A. e l'art. 25 della LR 56/77.

Volumetria non a servizio dell'azienda non deve nel complesso superare i 1000 mc., per gli edifici residenziali si richiamano le norme di cui all'art. 37 delle N.d.A.

Zona EB

Annucleamenti rurali abbandonati o non più utilizzati come abitazione permanente e sorte in aree agricole adibiti ad usi non agricoli e preesistenti alla data del 18/11/1988.

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività di indirizzo agri-turistico, (con riferimento alle LL.RR. n. 31/95 e n.38/95), e di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.
- residenza
- *destinazioni turistico ricettive limitatamente alla tipologia case per ferie di cui alla LR 31/95;*

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

In caso di riscontrata impossibilità di recupero per problemi statici (debitamente suffragati da perizia asseverata) saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione (con rigorosa osservanza del perimetro del sedime preesistente del fabbricato, delle dimensioni, altezza e cubatura originali e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto) fatto salvo il parere preventivo della Commissione Edilizia. In tal caso le quote di imposta e di colmo del tetto possono essere modificate a seguito dell'adeguamento interno dei locali nella misura massima di cm 50.

Modalità di intervento:

**Permesso di costruire per opere sino alla ristrutturazione edilizia
S.U.E. per opere di demolizione e ricostruzione**

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f \leq$ esistente
Altezza della costruzione	$H \leq$ esistente
Numero dei piani della costruzione	$N_p \leq$ esistente
Distanza tra le costruzioni	$D \leq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \leq \frac{1}{2} H_f \leq$ mt. 5,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \leq$ 5,00 mt. (art 40)
Rapporto di copertura	$R_c \leq$ esistente
Indice di densità edilizia fondiaria	$I_f =$ esistente
Indice di densità edilizia territoriale	$I_t =$ esistente

Ulteriori specificazioni

I materiali e le tipologie dovranno essere quelle riportate all'art. 37 delle N.T.A.

Sono consentiti interventi di ampliamento, una tantum del 20 %, non oltre 130 mc e, solo, se non sono stati effettuati altri ampliamenti in seguito all'entrata in vigore della L.R. 11/08/1982 n. 17;

dovranno essere riorganizzate le aree a parcheggio ai sensi della Legge 122/89 preferibilmente ricavati al piano terra degli edifici o in cortina edilizia;

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione dovrà essere reperita un'area a parcheggio pubblico commisurata all'intera volumetria dell'immobile, nella misura minima di 5 mq/ab o l'equivalente monetizzazione

EB1 Annucleamenti rurali da recuperare alla moderna funzione della residenza

EB2 Annucleamenti rurali da recuperare alla moderna funzione della residenza , con interventi condizionati alla realizzazione del programma di monitoraggio del rischio geologico

EB3 Annucleamenti rurali sottoposti a rischio geologico non idonei per incrementi edilizi

Zona H

Aree a destinazione artigianale quasi totalmente compromesse ubicate prevalentemente lungo le principali arterie di comunicazione

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività per la produzione artigianale, sia tradizionali che innovative, compresi gli uffici connessi all'attività aziendale oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie;
- attività commerciali associate alla produzione con esposizione ed immagazzinamento delle merci;
- attività di vendita di beni di produzione propria degli artigiani nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti;
- residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività produttive varie nell'entità non superiore a 400 mc. per ogni lotto di intervento;

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e completamento.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire – Dichiarazione Inizio Attività

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f \leq$ mt.
Altezza della costruzione	$H \leq$ mt.
Numero dei piani della costruzione	$N_p =$ n.
Distanza tra le costruzioni	$D \geq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq$ mt. 5,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq$ mt. 5,00 (art. 40)
Rapporto di copertura fondiario	$R_c \leq$ 0,50
Indice di densità edilizia fondiaria	$I_f =$ 0,70 mc./mq.

Ulteriori specificazioni:

Con nuovi interventi di completamento verificare gli standards nella misura del 10% della superficie fondiaria (art. 10).

Zona H*

Aree a destinazione artigianale quasi totalmente compromesse ubicate prevalentemente lungo le principali arterie di comunicazione

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività di artigianato di servizio svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Sono comprese anche le attività di produzione di beni di natura artistica e la produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari. L'esercizio delle suddette attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti e comunque moleste
- residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività produttive varie nell'entità non superiore a 400 mc. per ogni lotto di intervento.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire – Dichiarazione Inizio Attività

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione	$H_f \leq$ mt.
Altezza della costruzione	$H \leq$ mt.
Numero dei piani della costruzione	$N_p =$ n.
Distanza tra le costruzioni	$D \geq$ mt. 10,00
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq$ mt. 5,00
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq$ mt. 5,00 (art. 17)
Rapporto di copertura fondiario	$R_c \leq$ 0,50
Indice di densità edilizia fondiaria	$I_f =$ 0,70 mc./mq.

Zona D1

Aree industriali quasi totalmente edificate in zona pianeggiante posta lungo le principali arterie stradali di collegamento;

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività per la produzione industriale e artigianale, sia tradizionali che innovative, compresi gli uffici connessi all'attività aziendale oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie;
- attività commerciali associate alla produzione con esposizione ed immagazzinamento delle merci;
- attività di vendita di beni di produzione propria degli artigiani nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti;
- attività non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, con occupazione per ogni unità immobiliare non superiore a mq. 200;
- residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività produttive varie nell'entità non superiore a 400 mc. per ogni lotto di intervento;

Interventi ammessi:

Interventi di completamento con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione interne (senza cambio di destinazione d'uso), demolizione e ricostruzione, costruzione di volumi tecnici di pertinenza dell'attività.

Sugli edifici residenziali esistenti ubicati in zona industriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia demolizione e ricostruzione;

Sono inoltre consentiti modesti ampliamenti, una tantum del 20 %, non oltre 130 mc. con altezza massima di 7,80 e, solo, se non sono stati effettuati altri ampliamenti in seguito all'entrata in vigore della L.R. 11/08/1982 n. 17;

Modalità di intervento:

DIA o permesso di costruire

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Altezza dei fronti della costruzione edificio industriale	$H_f \leq$
Altezza della costruzione	$H \leq 12 \text{ mt.}$
Numero dei piani della costruzione	$N_p \text{ n. } 2$
Distanza tra le costruzioni	$D \geq 10,00 \text{ mt.}$
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f \leq 5,00 \text{ mt.}$
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	$D_s \geq 5,00 \text{ mt. o DM 1444/68}$
Rapporto di copertura	$R_c \leq 0,40 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura fondiaria con SUE	$U_f = 0,50 \text{ mc./mq.}$
Indice di utilizzazione fondiaria con SUE	$U_f = 0,75 \text{ mc./mq.}$

Ulteriori specificazioni:

Per particolari esigenze di altezza degli impianti ecc... sono ammesse altezze maggiori, tali deroghe devono essere richieste mediante opportuno studio planovolumetrico dell'insieme e del loro inserimento nell'ambiente;

Per interventi su aree superiori a 5.000 mq. è prescritto l'obbligo del PEC ed il rispetto degli standards nella misura del 10% della superficie territoriale.

In ogni caso è vietata l'edificazione a quota inferiore a mt. 1,00 dal piano di campagna.

Standards nella misura prevista dall'art. 21 della LR. 56/77.

In sede di formazione di SUE le cabine di trasformazione per l'energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche con superficie \leq a 40 mq. non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati, con il solo rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati.

Zona VPR

Aree verdi private intercluse in più ampie zone di tipo B;

Destinazioni d'uso ammesse:

Impianti e pertinenze a servizio della destinazione residenziale;

Interventi ammessi:

Fino alla ristrutturazione edilizia per fabbricati esistenti, nuovo impianto esclusivamente per destinazioni ammesse

Modalità di intervento:

Permesso di costruire

Vincoli, indici e parametri edilizi:

In tale zona è vietato qualsiasi tipo di nuovo edificio anche se a servizio di giardinaggio o di orticoltura, sono vietati inoltre ogni manufatto emergenti da terra, sono ammessi esclusivamente impianti tecnologici interrati a servizio della residenza con mantenimento delle aree verdi e piantumazioni

Zona SP 34

Area a servizi in progetto;

Destinazioni d'uso ammesse:

Edifici di culto;

Casa parrocchiale di pertinenza all'edificio di culto: ≤ 400 mc.

Interventi ammessi:

Nuovo impianto

Modalità di intervento:

Concessione Convenzionata (Art 36 NTA)

Vincoli, indici e parametri edilizi:

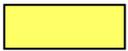
Altezza dei fronti della costruzione edificio industriale	$H_f \leq 12$ mt.
Altezza della costruzione	$H \leq 12$ mt.
Numero dei piani della costruzione	N_p n. 2
Distanza tra le costruzioni	$D \geq 10,00$ mt.
Distanza della costruzione dai confini	$D_c \geq \frac{1}{2} H_f$; comunque $\geq 5,00$ mt.
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	D_s art 40 NTA
Rapporto di copertura fondiario mq/mq	$R_c \leq 0,70$
Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq.	$U_f = 0,50$
Area a parcheggi privati	L. 122/1989
Area verde	art 37 lett. c NTA

Ulteriori specificazioni:

In ogni caso è vietata l'edificazione a quota inferiore a mt. 1,00 dal piano di campagna. L'eventuale dotazione e consistenza di parcheggi pubblici dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale e disciplinata in sede di convenzione.

LEGENDA

**CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ
GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

CLASSE	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	ASPETTI PRESCRITTIVI
	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA		
IIa1 	aree di fondovalle subpianeggianti e sopraelevate rispetto al reticolo idrografico principale	Utilizzazione urbanistica subordinata all'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio	<ul style="list-style-type: none"> - Esecuzione periodica di interventi di manutenzione e pulizia ordinaria del reticolato idrografico minore - Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente - Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale" - Rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/08 - Rispetto delle condizioni sismiche previste dall'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 e riportate, per quanto riguarda il territorio comunale, in tav. 5 - Gli interventi edificatori non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità - Gli interventi edificatori che interessino il sottosuolo (locali interrati) dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi per stabilire la profondità della falda idrica e della sua escursione stagionale - Nella classe IIa2 andrà posta particolare attenzione, in fase di urbanizzazione, alla limitazione della profondità di imbasamento degli edifici in modo tale da non interferire con la falda acquifera superficiale - Nella classe IIa3 la realizzazione di nuove opere ed edificazioni verrà in ogni caso condizionata da specifiche indicazioni tecniche quali il divieto di formazione di piani interrati, il modesto innalzamento del piano campagna o la costruzione su pilotis, affinché le stesse risultino compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti - Nella classe IIb gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti
IIa2 	Porzioni di territorio con caratteristiche simili a quelle della classe IIa1 nelle quali, tuttavia, si rileva la presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche e di una falda acquifera superficiale		
IIa3 	aree di fondovalle potenzialmente inondabili con acque a bassa energia e tiranti idrici modesti (h<40 cm)		
IIb 	porzioni del territorio ubicate su versanti a moderata acclività dove sono possibili modesti e puntuali fenomeni di instabilità legati alle normali dinamiche di versante		

<p style="text-align: center;">IIIa</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DA MEDIA A MOLTO ELEVATA</p> <p>Aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad energia medio-elevata</p>	<p>Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti</p>	<p>- Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Sono anche consentiti interventi di sopraelevazione delle strutture esistenti e ampliamenti finalizzati alle pertinenze delle attività agricole.</p> <p>Previa fattibilità, estesa anche all'eventuale via d'accesso, accertata da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, ai sensi del D.M. 14/01/08, la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dai fattori di pericolosità.</p> <p>- Per le aree ricadenti nelle aree in frana (FA,FQ.) nei settori di pertinenza torrentizia anche per le attività agricole è fatto divieto di nuove edificazioni.</p>
<p style="text-align: center;">IIIb2</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA</p> <p>Porzioni di territorio ricadenti in aree di conoidi protette da opere longitudinali e trasversali e aree di fondovalle limitrofe.</p>	<p>Lotti di completamento e aree di frangia inedificati gravati da condizionamenti non determinanti. I caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano in generale tali aree subordinano l'edificazione, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., ai risultati di un'accurata valutazione da parte di professionista abilitato.</p>	<p>i caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano in generale tali aree subordinano l'edificazione, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., ai risultati di un'accurata valutazione da parte di professionista abilitato del sito di imposta delle costruzioni e della situazione locale al contorno a cui dovranno essere adeguate le soluzioni progettuali mantenendo le limitazioni ed i vincoli eventualmente derivanti. Tale analisi dovrà comprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica delle condizioni locali di fondazione e della soggiacenza della eventuale falda tramite sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche e/o indagini geofisiche e/o analisi di laboratorio per definirne i parametri geotecnici; - verifica della funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle N.d.A del P.A.I.; - analisi geoidrologica basata su appositi ed aggiornati rilievi atti ad accertare la funzionalità delle attuali opere di protezione rispetto alla rete idrografica di riferimento.

<p>IIIb3</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA</p> <p>Porzioni di territorio ubicate sul fondovalle in corrispondenza di aree di pertinenza torrentizia o della rete idrografica minore o sulle porzioni medio- apicale delle conoidi</p>	<p>Porzioni di territorio edificate o ai margini di zone urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica legati a fenomeni alluvionali sono tali da imporre condizione di particolare attenzione che si potranno concretizzare con un adeguato sistema di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di protezione esistenti (vedi cronoprogramma di monitoraggio).</p>	<p>A seguito di opportune indagini di dettaglio per valutare la fattibilità geologica, geotecnica e idraulica, sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di pertinenze, anche non contigue all'abitazione, quali box, ricovero attrezzi ecc. - Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (previa dimostrazione delle cautele da assumere, congiuntamente all'intervento, per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti) - Nel caso di modesti interventi può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio. <p>A seguito dell'avvio del cronoprogramma di monitoraggio delle opere di protezione esistenti sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.</p>
<p>III indifferenziata</p> 	<p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DA MEDIA A MOLTO ELEVATA</p> <p>Aree di versante a stabilità incerta</p>	<p>Estesi versanti montani non edificati o con presenza di rare edificazioni e borgate isolate. L'identificazione di eventuali situazioni locali meno pericolose potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o IIIb) può essere rinviata a eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici di dettaglio</p>	<p>Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in Classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la Classe IIIa. Per le aree edificate vale quanto prescritto nella Classe IIIb3.</p>

ASPETTI PRESCRITTIVI DI CARATTERE GENERALE VALIDI PER TUTTE LE CLASSI E SOTTOCLASSI:

- Sono ovunque ammessi gli interventi di manutenzione e pulizia del reticolo idrografico minore
- La raccolta e lo smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto edificabile andrà eseguita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art.12 delle Norme di Attuazione del PAI, considerato il possibile incremento che gli interventi in progetto comporterebbero al coefficiente udometrico e prevedendo misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica".
- Si prescrive in ogni caso il rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/08, della Legge 2/2/1974, n.064, della circolare del P.G.R. del 7/3/1989 n.5/GEO/P e dell'ordinanza P.C.M. n.03274/2003 e s.m.i.
- Nelle aree di Classe III Indifferenziata, IIIa e IIIb e relative sottoclassi per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R.56/77
- I corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia
- La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni e/o pozzi assorbenti associati a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della Del.Com.Min. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U.N.48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006 "Testo unico in materia ambientale"
- Per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, a tutti i corsi d'acqua naturali si applica una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10,00 dal piede dell'argine o della sponda naturale, per i corsi d'acqua artificiali tale fascia è ridotta a metri 5,00 .