

COMUNE DI BORGO S. DALMAZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

10° VARIANTE PARZIALE ANNO 2008

<input checked="" type="checkbox"/> PROGETTO PRELIMINARE	- ADOTTATO CON - PUBBLICATO	D.C. NR. 28 DAL	DEL 12/06/2008 AL DEL
PROGETTO DEFINITIVO	- APPROVATO CON	D.C. NR.	

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
UFFICIO TECNICO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE



NORME DI ATTUAZIONE

TESTO INTEGRATO CONTENENTE IL TESTO ORIGINARIO DI P.R.G.C. MODIFICATO ED INTEGRATO COME SEGUE:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°80 - 36496 in data 01/08/1984 entrata in vigore il 05/09/1984 (rettificata dalla D.G.R. n°19 - 40447 del 22/01/1985)
- VARIANTE "89" P.R.G.C. (generale) approvata con D.G.R. n°137 - 31271 in data 20/12/1993 entrata in vigore il 26/01/1994.
- VARIANTE P.R.G.C. (area ex Bertello), approvata con D.G.R. n°53-9955 in data 24/06/1996.
- VARIANTE P.R.G.C. (aree produttive) approvata con D.G.R. n°20 - 15294 in data 16/12/1996.
- VARIANTE PARZIALE n°1/1999 (Caserma CC) approvata con D.C.C. n°60 in data 23/09/1999 entrata in vigore il 30/10/1999 (D.G.P. n°729 in data 7/09/1999).
- VARIANTE "96" P.R.G.C. (generale) approvata con D.G.R. n°51 - 28817 in data 29/11/1999 entrata in vigore il 15/12/1999.
- VARIANTE PARZIALE n°2/2000 adottata con D.C.C. n°55 in data 31/08/2000 entrata in vigore il 17/09/2000 (D.G.P. n°660 in data 27/07/2000)
- VARIANTE PARZIALE n°3/2000 approvata con D.C.C. n°9 in data 15/02/2001 entrata in vigore il 12/03/2001 (D.G.P. n°5 in data 09/01/2001)
- VARIANTE PARZIALE n°4/2002 approvata con D.C.C. n°22 in data 24/04/2002 entrata in vigore il 04/05/2002 (D.G.P. n° 195 in data 26/03/2002)
- VARIANTE "2001" P.R.G.C. (strutturale) approvata con D.G.R. n°7 - 10767 in data 27/10/2003 entrata in vigore il 06/11/2003
- VARIANTE STRUTTURALE "2003" - ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AL P.A.I. - approvata con D.G.R. n°24 - 7467 in data 19.11.2007 entrata in vigore il 29.11.2007.
- VARIANTE PARZIALE n°5/2004 approvata con D.C.C. n°22 in data 06.05.2004 entrata in vigore il 23.05.2004.
- VARIANTE PARZIALE n°6/2005 approvata con D.C.C. n°20 in data 16.06.2005 entrata in vigore il 03.07.2005.
- VARIANTE PARZIALE n°7/2007 approvata con D.C.C. n°58 in data 30.11.2007 entrata in vigore il 20.12.2007.
- VARIANTE PARZIALE n°9/2007 approvata con D.C.C. n°9 in data 18.3.2008 entrata in vigore il 17.4.2008.

INDICE

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.	pag.	5
Art. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE	pag.	7
Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	10
Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)	pag.	14
Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	pag.	16
Art. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE	pag.	18
Art. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI.....	pag.	21
Art. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI	pag.	25
Art. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI	pag.	35
Art. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO	pag.	37
Art. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE	pag.	39
Art. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE	pag.	43
Art. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO-AMBIENTALE	pag.	44
Art. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE	pag.	46
Art. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO	pag.	48

Art. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO	pag. 50
Art. 17 - P1 - T1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO	pag. 52
Art. 18 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO	pag. 54
Art. 19 - T2 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO	pag. 55
Art. 20 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA	pag. 56
Art. 21 - E - AREE AGRICOLE	pag. 57
Art. 22 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	pag. 62
Art. 23 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI	pag. 63
Art. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI	pag. 64
Art. 25 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	pag. 67
Art. 26 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI.....	pag. 68
Art. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE	pag. 69
Art. 28 - FASCE DI RISPETTO, EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	pag. 73
Art. 29 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA	pag. 74
Art. 30 - RECINZIONI	pag. 76
Art. 31 - LOCALI PER AUTORIMESSA E/O DEPOSITO	pag. 77
Art. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO	pag. 78
Art. 33 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI	pag. 79

Art. 34 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag. 82
Art. 35 - VINCOLI DI INTERVENTO - VERDE PRIVATO INEDIFICABILE - ELEMENTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO – AMBIENTALE.....	pag. 84
Art.35bis-VINCOLI GEOLOGICO - TECNICI	pag. 86
Art. 36 - DEROGHE.....	pag. 106
Art. 37 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE	pag. 107
Art.37BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.1999, N. 28 E D.C.R. 29.10.1999, N. 563-13414.....	pag. 119
Art.37BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.1999, N. 28 E D.C.R. 24.03.2006, N. 59-10831.....	pag. 124
Art. 38 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 128

N.B.: le modifiche introdotte dalla presente variante sono evidenziate come segue:

- con **scrittura in grassetto** per le parti aggiunte;
- con **sfondo grigio** per le parti stralciate.

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

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

a) le presenti norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi (tabelle di zona)

b) le seguenti tavole di progetto.

tav. 6/09 6/10	Previsioni P.R.G. territorio comunale	sc.	1:5.000
tav. 7/09 7/10	Previsioni P.R.G. concentrico	sc.	1:2.000
tav. 8/07	Previsioni P.R.G. Frazioni	sc.	1:2.000
tav. 9/09	Previsioni P.R.G., dettaglio centro antico	sc.	1:1.000
tav. A/05 A/10	stralcio previsioni P.R.G., concentrico, con individuazione aree di insediamento commerciale ai sensi L.R. 28/99	sc.	1:2.000

c) gli elaborati geologico - tecnici costituiti da:

c1)- relazione geologico - tecnica

c2)- relazione geologica integrativa ai sensi DGR 2/19274 del 8/03/1988 - analisi dei fattori locali di pericolosità sismica del territorio comunale

c3)- elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02- DGR 18753/03) costituiti da:

- tav. 1 - carta geologica sc. 1:10.000

- tav. 1.1 - carta litotecnica sc. 1:10.000

- tav. 2 - carta geoidrologica sc. 1:10.000

- tav. 3 - carta morfodinamica sc. 1:10.000

- tav. 3-1- carta di analisi dei fattori di pericolosità sismica sc. 1:10.000

- tav. 4 - carta della pericolosità idraulica e delle opere di difesa sc. 1:10.000

- tav. 5 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:10.000

- tav. 6 - previsioni P.R.G., territorio comunale sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:5.000

- tav. 7 - previsioni P.R.G., concentrico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000

- tav. 8 - previsioni P.R.G., Frazioni sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000

- tav. 9 - previsioni P.R.G., dettaglio centro antico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sc. 1:1.000

c4)- relazione geologico – tecnica integrativa ai sensi 3[^] fase C.P.R.G. 7/LAP/96.

- 2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.
- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
 - la relazione illustrativa.
 - gli elaborati dello stato attuale:
- 4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

Art. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.

A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
 - 1.2 Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.

- 2 Decoro dell'ambiente
 - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
 - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.

- 3 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.
 - 3.1 Per tutti i corsi d'acqua naturali, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:
 - a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;
 - b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
 - la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
 - le 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 risultanze della verifica delle portate;

- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d’acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
 - nel caso di corsi d’acqua arginati e di opere idrauliche dev’essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- c) sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.
- 3.2 Ai fini del rispetto del precedente c. 3.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dal P.R.G. che in qualche modo interferiscono con il reticolo idrografico, nonché gli interventi sul reticolo stesso, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d’acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di “corridoio ecologico” del corso d’acqua interessato;
 - b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
 - c) devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide e ambienti simili.
- 4 Tutela e sviluppo del verde.
- 4.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale e debbono risultare accompagnati da un atto di impiego a provvedere alla sistemazione entro 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie.
- 4.2 Gli elaborati relativi all’indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e indicare le essenze arboree ed arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.
- 4.3 E’ prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi eccezionali, ovverosia quando ricorre l’ipotesi di alberi ammalorati oppure l’ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dall’Amministrazione Comunale

l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.

- 4.4 E' vietata l'eliminazione di macchie e filari significativi.
- 4.5 Nei progetti di cui al precedente punto 4.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

- 5 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.
 - 5.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
 - a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
 - 5.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
 - 5.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

- 1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.
- 2 Costituisce modalità attuativa diretta il rilascio di permesso di costruire, il permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., la denuncia di inizio attività (D.I.A.), la presentazione della relazione di cui all'art. 26 della L. 47/85.
Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.
- 3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento. Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica saranno formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 4 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 e/o dell'8° comma, lettera c), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 5 Le modifiche e le determinazioni assunte ai sensi del comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. non costituiscono varianti di P.R.G.
Le modificazioni di cui alla lettera f) dell'art. 17, c. 8 richiamato, qualora interessino edifici ricompresi in aree classificate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., sono soggette a varianti parziali di P.R.G.
- 6 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi.

- 7 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
- a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune: mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano Regolatore;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
 - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi o di permesso di costruire convenzionato, nei casi e nei modi in cui esse sono previste dal Piano Regolatore Generale.
- 7.1 Il P.R.G. indica, nelle tabelle relative alle singole zone quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato in cui è fatto obbligo di cedere od asservire aree per servizi anche in eccedenza rispetto agli standard di legge. In tal caso le tabelle di zona indicano i valori quantitativi delle aree per servizi da dismettere o asservire nelle apposite righe "spazi pubblici previsti".
- Qualora nelle tabelle di zona delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di Costruire Convenzionato siano previste aree per servizi in misura inferiore allo standard complessivo di Legge (25 mq/ab.) o non ne siano previste affatto, ferma restando la cessione delle quantità indicate, l'Amministrazione Comunale potrà insindacabilmente procedere, per la differenza o per la quantità corrispondente allo standard complessivo, alla monetizzazione delle aree per servizi oppure potrà richiedere che le aree stesse siano comunque individuate e realizzate nelle zone soggette a S.U.E. e a C.C.. Il disposto della monetizzazione non si applica per le aree ricadenti nelle zone e sottozone R1.
- 8 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita:
- a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento.
- 8.1 Il Piano Regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fatto obbligo, sia in sede di strumento attuativo sia di permesso di costruire convenzionato o singolo per nuovo impianto o per ampliamento, di cedere od asservire superfici, ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge. Tale disposizione si applica, in caso di intervento diretto, ove il P.R.G. individua cartograficamente aree per servizi nel lotto di intervento; diversamente si applica il comma 8.2 successivo. Sono computabili ai fini del verde pubblico i viali ed i percorsi ciclabili previsti dal P.R.G.C..

- 8.2 Nelle aree di cui al comma 8 che precede, diverse da quelle definite al comma 8.1, il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") dovrà comprendere anche l'equivalente monetario della cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 8, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge.
- 9 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono. Gli introiti conseguenti alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la realizzazione di infrastrutture ed aree pubbliche individuate dal P.R.G..
- 10 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 11 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.
- 12 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per gli usi non contemplati nell'art. 21 richiamato si fissa uno standard di aree per servizi, da attribuirsi al parcheggio, secondo quanto segue:
- strutture ricettive, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, sport, attività ricreative, assistenziali e culturali private: mq. 20 ogni 3 utenti o posti letto o a sedere;
 - strutture per deposito e/o commercio all'ingrosso: sono assimilate agli insediamenti produttivi;
- 13 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti, o loro porzioni, che costituiscono incremento di carico urbanistico.
Ove l'intervento urbanistico o edilizio riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 14 Nel caso in cui la superficie per servizi da dismettere o asservire conseguentemente all'intervento risulti inferiore a 200 mq. e non sia individuata cartograficamente, l'Amministrazione Comunale può optare per la sua monetizzazione.
Tale possibilità opera qualora l'Amministrazione Comunale ritenga motivatamente che l'area in questione non risulti indispensabile per il contesto in cui si colloca in quanto sono già presenti altre aree per servizi, oppure si situi in posizione isolata e

non collegata ad altre infrastrutture, oppure sia al servizio di un unico insediamento già dotato di spazi pertinenziali privati sufficienti.

- 15 La dotazione di aree per servizi per le attività commerciali al dettaglio è fissata e normata nell'art. 37BIS seguente.

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

- 1 Fermo restando specifiche prescrizioni attinenti alle singole aree normative, qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato (posizione aree per servizi, viabilità interna), le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A. e ferme restando le quantità di aree a servizi, per le esigenze di organizzazione dell'area stessa che saranno documentate in sede di istanza. La suddetta possibilità si applica per le previsioni aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto di attuazione.
- 2 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, ai sensi del 8° comma lett. "c" art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. e int.
Le aree escluse sono assoggettate alle prescrizioni dell'area immediatamente attigua.
- 3 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, Piani esecutivi convenzionati e Piani di Recupero i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.
In tal caso la proposta di S.U.E. dovrà comunque garantire un disegno unitario esteso a tutta l'area ed una corretta distribuzione delle quote di servizi e capacità edificatoria attinenti alle diverse proprietà.
La proposta di S.U.E. può contenere l'individuazione di ambiti, da convenzionare singolarmente, attraverso i quali articolare l'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie semprechè sia assicurata piena unitarietà e razionale coordinamento delle previsioni complessive.
- 4 Nel caso in cui l'area assoggettata a S.U.E. contenga anche previsioni la cui attuazione rivesta rilevante interesse generale, ed in presenza di inerzia dei proprietari interessati, l'Amministrazione procede a norma di legge.
- 5 Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti nuovi insediamenti sono tassativamente subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.
In particolare tale verifica deve riguardare:

- l'esistenza di accesso all'area di S.U.E. secondo i tracciati viari esistenti o previsti dal P.R.G.C.. Tale tratto di strada, anche se esterno all'ambito di S.U.E., deve essere completamente urbanizzato;
 - la possibilità di collegare, seguendo i tracciati della viabilità pubblica, tutti i nuovi impianti tecnologici alle reti esistenti di fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, reti telematiche, ecc..
- 6 Oltre agli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R.U. 56/77 e s.m.i. il progetto di S.U.E. deve essere corredato da elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in scala 1:200 che riporti gli edifici, i manufatti, i nastri di conglomerato bituminoso, l'arredo urbano e gli impianti tecnologici.
- 7 Per le aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato si applicano le stesse disposizioni operative di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 e 6.

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri permessi di costruire o D.I.A. sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo. La volumetria di progetto prevista da strumento urbanistico esecutivo deve essere omogeneamente distribuita nella superficie fondiaria con unico indice di densità fondiaria. E' ammessa deroga, nella misura massima del 20%, all'unico indice di densità fondiaria predetto esclusivamente per impossibilità documentata negli elaborati di S.U.E..
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di permesso di costruire o D.I.A. e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di permesso di costruire o la D.I.A. di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare

- ai fini di cui ai precedenti commi.
- 9 L'istanza diretta ad ottenere il permesso di costruire o la D.I.A. tesi ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, ovvero la denuncia di inizio attività deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.

ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti a permesso di costruire né a D.I.A. i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc. e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, con le prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con eventuali convenzioni od altri atti vincolanti l'uso dell'unità medesima.
- 3 Non sono inoltre soggetti a permesso di costruire né a D.I.A.:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;
 - b) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 4 La domanda di permesso di costruire o la D.I.A. devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. devono essere allegati idonei progetti delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 5 Modalità e criteri per il rilascio di permesso di costruire e D.I.A. sono regolati dal R.E.
- 6 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, il permesso di costruire e la D.I.A. per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire e della D.I.A.. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle

- urbanizzazioni.
- 7 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 8 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto del permesso di costruire e della D.I.A. deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio privato nella misura prevista dalle presenti norme, ed essere allacciabile agli impianti pubblici di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.
- 9 Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.
- 10 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.
- 11 Le domande di permesso di costruire e le D.I.A. relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 del T.U.LL.SS., R.D. 1265/39 e quelle previste dagli artt. 54 e 55 delle L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte ai sensi dell'art. 48 della citata L.R. all'U.S.L. competente territorialmente per la verifica della compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della L. 833/78; il parere dell'U.S.L., che sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art. 220 del T.U.LL.SS., sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione (fatto salvo il diritto di richiedere integrazioni alla documentazione inoltrata).
- 12 Si richiama il disposto dell'art. 8, c. 1, della L.R. 19/99, con le specificazioni e le ulteriori articolazioni che seguono:
- a) destinazioni residenziali: comprendono la residenza, le attività professionali; uffici ed attività direzionali con dimensione massima di S.U.L. di pavimento pari a mq. 200; le attività delle istituzioni od associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; le attività indirizzate all'istruzione

ed alla formazione professionale; le residenze collettive, gli esercizi di affittacamere, il bed and breakfast; le ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico o delle necessità di sosta dei veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono;

- b₁) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali per la produzione di servizi o di beni quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; i servizi per l'igiene e la pulizia; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b₂) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;
- c) destinazioni commerciali: comprendono gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita; i bar, ristoranti ed esercizi similari; i servizi di tipo sanitario privato, le agenzie bancarie, assicurative e le altre analoghe attività; il commercio all'ingrosso;
- d₁) destinazioni turistico-ricettive: comprendono le attività alberghiere, le residenze turistico-ricettive, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case e gli appartamenti per vacanze; i campeggi; la residenza per personale, custode e/o titolare e gli uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività;
- d₂) sport e tempo libero: comprendono le attività sportive private, le attività di spettacolo, intrattenimento e ricreazione;
- e) destinazioni direzionali: comprendono le funzioni direttive od operative centrali di aziende, di istituti bancari e finanziari, di istituzioni od organi decentrati statali superiori alle dimensioni ricomprese nella lettera a) precedente;
- f₁) destinazioni agricole residenziali;
- f₂) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Superficie territoriale - S.T.:

è data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare, e ad impianti e servizi pubblici.

2 Superficie fondiaria - S.F.:

è la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con "cortile comune" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione alla estensione dei lotti che vi hanno accesso.

3 Indice di densità edilizia territoriale - I.T.:

esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale. Ai fini dell'applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale, qualora nell'ambito interessato sussistano aree di proprietà di enti diversi dai proponenti, queste non potranno essere utilizzate senza l'espressa autorizzazione della proprietà.

4 Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.:

esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

5 Indice di utilizzazione edilizia territoriale - U.T.:

esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

6 Indice di utilizzazione edilizia fondiaria - U.F.:

esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T. se indicata.

7 Rapporto di copertura - R.C.:

è dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria espresso in percentuale.

8 Superficie coperta - S.C.:

è data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni emergenti dal terreno sistemato. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi balconi e cornicioni purché non aggettanti più di 1,60 ml.; sono comunque comprese tutte le strutture appoggiate al suolo.

9 Superficie utile lorda - S.U.L.:

è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani parzialmente o completamente fuori terra con esclusione dei piani totalmente interrati, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche.

Nel caso di edifici a destinazione residenziale non si conteggiano nella S.U.L. i locali seminterrati se destinati esclusivamente ad accessori.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. il calcolo della S.U.L. è da riferirsi esclusivamente alle superfici di calpestio dei piani completamente fuori terra misurate secondo i criteri precedenti.

10 Volume - V.:

il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume non sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi, a norma del disposto di cui al comma successivo.

Nel calcolo devono essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche; sono altresì escluse le porzioni di seminterrato di altezza fino a cm. 80 dalla linea di spiccato all'intradosso del primo solaio F.T., oltre tale misura concorre al calcolo della volumetria tutta la struttura emergente sino all'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. il volume, ai fini delle presenti norme, è da calcolarsi in modo geometrico con riferimento all'intero solido emergente dal terreno comprese le porzioni chiuse da almeno tre lati.

Non si conteggiano nel volume, bensì nella superficie coperta i bassi fabbricati ad uso autorimessa, se realizzati a norma del p.to 17 e dell'art. 31 seguenti, e se realizzati separatamente dall'edificio principale.

Le falde del tetto di sottotetti non abitabili devono avere unica pendenza tra canale

di gronda e colmo e non sono ammesse contro-soffittature con pendenza diversa dalle falde del tetto.

11 Allineamento di quota:

La linea di spiccatto delle costruzioni è data dalla linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale della singola fronte della costruzione.

La linea di spiccatto delle costruzioni a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o del marciapiede, o ad esso raccordato con piani a pendenze non superiori al 5%.

Qualora non sussistano pregiudizi sotto il profilo ambientale - ed i terzi confinanti esprimano il loro assenso in forma di atto pubblico registrato e trascritto - sono ammessi riporti di terreno al fine di raccordare il piano dell'area circostante con il primo piano di abitazione comunque non superiore a mt. 1,50.

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio del permesso di costruire o – nel caso di D.I.A. – comunicati entro i termini di legge.

Le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse o ad altri locali interrati, di dimensione, localizzazione e forma necessaria e sufficiente a consentire l'accesso e l'uscita, nonché altre analoghe strutture non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano di terreno sistemato e quindi del calcolo del volume e dell'altezza del fabbricato.

12 Piani fuori terra - P.F.T.:

si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra; il numero di piani fissati per ogni area nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie, fatto salvo quanto previsto per le aree R3.

13 Altezza - H.:

Ai fini dell'altezza massima di un edificio si fa riferimento all'altezza di ciascuna singola fronte, data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccatto della parete e la linea o il punto più alto d'imposta della copertura anche in caso di fronti articolate su diversi piani; non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza massima le eventuali porzioni di terreno ribassate per rampe di accesso alle autorimesse interrate e relative trincee per spazi di manovra degli automezzi.

L'altezza massima di ogni singola fronte di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione di eventuali elementi architettonico-decorativi (frontalini a timpano, guglie, ecc. ...), dei volumi tecnici (vano scala, serbatoi acqua, ecc.), delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

14 Distanza:

la distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro esterno delle murature e di ogni altro elemento appoggiato al suolo, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1,60. Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a mt. 5,00. Anche in caso di arretramenti superiori a mt. 5,00 con aggetti superiori a mt. 1,60, dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 5,00.

Determinano in ogni caso distanza bovindi o altri volumi chiusi aggettanti.

15 Capacità insediativa teorica:

ai fini del dimensionamento di cui al precedente p.to 6 dell'art. 3 è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.

16 Parete finestrata:

si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,60.

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 (Testo Unico in materia edilizia), dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi

non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

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

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

3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

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

Gli interventi comprendono:

A. FINITURE ESTERNE

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE EST.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

D. TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

E. FINITURE INTERNE.

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.I.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre modifiche alla sagoma originaria.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE;

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopraelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 60 al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti.

È altresì ammesso il recupero di porzioni aperte su non più di 2 lati di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro dello stesso.

5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad

un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentite nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. È pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 100.

Gli ampliamenti devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 8.

In particolare gli interventi comprendono:

A. FINITURE ESTERNE

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

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

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

E. FINITURE INTERNE

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

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

5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella degli edifici latitanti; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modificano distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 7, con un massimo di sopraelevazione pari a cm. 100, nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista dalla Tabella di zona.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma precedente, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso.

5.4. D4) RICOSTRUZIONE GUIDATA

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

Quando non sussistano i presupposti di cui al capoverso precedente, i ruderi degli edifici inutilizzati per motivi statici possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

L'intervento di cui sopra è ammesso esclusivamente quando la forma, la tipologia e la consistenza originarie siano oggettivamente riscontrabili in loco.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano in tutte le zone di Piano ove si ammettono interventi di recupero nel rispetto delle altre prescrizioni specificamente contemplate.

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE

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

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Tali interventi fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, per la quale non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

Si richiama altresì quanto previsto al successivo comma 8.

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

F1) SOPRAELEVAZIONE (S)

Sono gli interventi appositamente individuati in cartografia, volti ad aumentare il volume esistente, in senso verticale, al fine di recuperare funzionalmente spazi già parzialmente esistenti ad altezze minime interne prescritte dal R.E.

F2) SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO (S1)

Sono gli interventi volti ad aumentare in senso verticale gli edifici esistenti di un piano al fine di inserirli funzionalmente ed architettonicamente nel contesto urbano circostante.

Si richiama in ogni caso quanto previsto al successivo comma 8.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti;
- distanza fra pareti non finestrate:

- inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in tali casi non occorre accordo scritto tra le parti.

Le norme di cui ai capoversi precedenti si applicano per le nuove costruzioni in tutte le aree normative del P.R.G., escluse le aree R1 e R2, ove si applicano le norme del vigente "Codice Civile", fatti salvi gli allineamenti esistenti.

Per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica negli ambiti espressamente individuati nell'area R1 e nelle aree 1R3 si dovranno comunque rispettare le distanze minime tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.

Laddove sia prevista la possibilità di derogare alle distanze minime, previo accordo scritto tra le parti, si prescrive atto notarile registrato e trascritto.

ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

- R1. complessi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R2. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
- R3. complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R4. aree a capacità insediativa residua di recente e nuova edificazione;
- R5. aree di completamento;
- R6. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

- P1. aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- P2. aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- T1. aree per insediamenti terziari esistenti confermati e di completamento;
- T2. aree per insediamenti terziari di nuovo impianto;

Gli insediamenti terziari sono suddivisi in :

- COM. di tipo commerciale;
- RIC. di tipo ricettivo;
- ASS. di tipo assistenziale privato;

PE. aree per attività estrattive;

AS. aree per progetti speciali;

- Aree agricole

- E . aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;
- E2. aree agricole di rispetto degli abitati;

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).

- Aree per impianti speciali urbani e territoriali "G"

- Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M.02.04.68 nr.

1444 nel seguente modo:

R1, R2 = A

R3, R4 = B

R5, R6 , AS = C

P1, P2, T1, T2, PE = D

E, E1, E2 = E

Agli effetti dell'applicazione delle corrispondenze suindicate valgono comunque le effettive caratteristiche delle aree interessate, considerandosi zona omogenea ciascuna area normativa all'interno dei singoli distretti urbanistici.

ART. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
 - artigianato non nocivo e molesto;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.

- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
 - 1 le attività commerciali al dettaglio per le quali si richiama l'art. 37BIS successivo;
 - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
 - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
 - 4 le attività di agenzia;
 - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
 - 6 i servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici;
 - 7 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - 8 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
 - 1 l'artigianato di servizio;
 - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la CIE e l'USL locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
 - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.

- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi, ove esistenti, nonché ai permessi di costruire o alle D.I.A. devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Sindaco, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

- 6 Per modifica della destinazione d'uso si richiamano i disposti della L.R. 19/99 e l'art. 6 precedente.
- 7 Negli interventi di nuova costruzione la percentuale della S.U.L. destinata ad usi artigianali non può superare il 30% della S.U.L. complessiva.

ART. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti urbani aventi nel loro complesso carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno, ai sensi del punto 1), 1° comma dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m. e i.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 2bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R1 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di permesso di costruire o presentazione di D.I.A. - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 6 È inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G.
- 7 Il P.R.G. individua topograficamente con la sigla R1.nr aree soggette a S.U.E. (P. di R.) unitario in cui sono obiettivi prioritari la riqualificazione urbana ed edilizia,

- connesse, ove previsto, al miglioramento o ad una maggiore dotazione infrastrutturale.
In assenza di S.U.E. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Il P.R.G. individua inoltre, mediante apposito segno grafico, immobili sottoposti a prescrizioni particolari per i quali si rimanda al successivo art. 37.
- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ove non previsto, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche identificati nelle tavole di progetto quali elementi di interesse architettonico da salvaguardare.
- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse - interrate rispetto agli spazi pubblici dai quali ha accesso la proprietà oggetto di intervento - anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste.
- 10 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 11 Non costituiscono variante strutturale del Piano Regolatore Generale vigente le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.
Tali modificazioni sono approvate con le procedure del 7° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.
- 12 La disposizione non si applica agli edifici di cui al 14° comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 11° comporta l'enunciazione nella Delibera Consigliare delle ragioni, analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 490/99 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo; il permesso di costruire e la D.I.A. sono subordinati alla acquisizione

dei pareri degli organismi competenti.

- 15 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza. In sede di intervento è obbligatorio soprattutto per gli edifici a tal fine individuati nelle tavole di P.R.G. provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni. Per gli edifici di recente costruzione oggetto di interventi di riqualificazione edilizia di cui al precedente capoverso sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione totale.
- 16 Con esclusione degli edifici di cui al comma 14 precedente, è altresì ammesso:
- a) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia interna: allineare le coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive necessarie per ottenere le altezze minime interne non superiori a mt. 0,60 senza alterare le facciate e le aperture esterne.
 - b) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia totale o di demolizione con ricostruzione la realizzazione di accessori indispensabili o la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali contenuti nel 20% del volume preesistente, purché compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.
Tali accessori o ampliamenti, dovranno essere realizzati su spazi interni.
Solo qualora ciò non fosse oggettivamente possibile, e come tale dimostrato e verificato, potranno essere realizzati su strade o spazi pubblici; in tal caso dovranno essere accuratamente integrati con le strutture preesistenti.
 - c) negli interventi caratterizzati con la sigla RS, la sopraelevazione dovrà consentire l'ottenimento di altezze utili abitabili.
 - d) negli interventi di cui alla sigla RS1, la sopraelevazione dovrà essere strettamente limitata alla realizzazione del piano abitabile previsto dalle tavole di P.R.G.
 - e) tutti gli elementi di interesse architettonico-ambientale riportati nella tavola nr. 4 in scala 1:1000, dovranno essere salvaguardati nei limiti previsti dagli interventi edilizi ammessi dalle previsioni di P.R.G. e per essi si richiama l'art. 35, comma 4, successivo.

- 17 Per tutte le opere pubbliche e/o private da realizzarsi in zona R1, che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli, dovrà essere richiesto ed acquisito, anteriormente al rilascio del permesso di costruire ed all'inizio dei lavori previsto per le D.I.A., il parere di competenza della Soprintendenza Archeologica.

ART. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici, ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 2 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R2, in particolare:
 - nell'area AR2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EeA;
 - nell'area MR2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1 ed in aree pericolose CS;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti mediante Permesso di costruire e D.I.A. gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia interna e totale. Negli edifici esistenti pericolanti e sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione è consentito mediante Permesso di costruire l'intervento di demolizione con ricostruzione. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpati e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.
- 3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del precedente articolo riguardante le zone R1.
- 4 In sede di intervento potranno essere realizzati modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali degli immobili esistenti contenuti nel 20% del volume preesistente, purché compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta. Tali ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente su spazi interni e non dovranno comportare l'aumento delle unità immobiliari esistenti.

ART. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE

- 1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale per le quali sono obiettivo prioritario la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente da conseguirsi sia attraverso interventi di sostituzione edilizia estesi ad ambiti unitari sia attraverso il recupero di singoli edifici esistenti per i quali è previsto il mantenimento.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R3 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Per tali aree si richiamano i commi 2 e 3 del precedente art. 11.
- 3 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante D.I.A., permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o Strumento Urbanistico Esecutivo secondo quanto previsto nelle relative tabelle di zona.
- 4 Per gli immobili non soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo o a permesso di costruire convenzionato il P.R.G. fissa topograficamente nella tav. nr. 9/04 in scala 1:1.000 il tipo di intervento ammesso e per essi si richiamano in quanto applicabili i commi 4, 5, 6, 11, 13, 15, 16 del precedente art. 11.
- 5 Per gli immobili soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo o a permesso di costruire convenzionato si applicano i parametri urbanistico-edilizi contenuti nelle tabelle di zona; le indicazioni topografiche relative alla localizzazione di aree per servizi ed alle rettifiche viabili previste sono vincolanti e potranno subire parziali modifiche in sede attuativa esclusivamente per conseguire una migliore funzionalità urbanistica, applicandosi in tal caso i commi 2 e 3 del precedente art. 4.
La sagoma massima della nuova edificazione, ove indicata nelle tavole di P.R.G., non è vincolante e potrà essere modificata senza che ciò costituisca variante di Piano; sono invece vincolanti le caratteristiche edificatorie (nr. piani, altezza, volumi etc. ...) indicate nelle tabelle di zona, nonché l'allineamento rispetto alla viabilità pubblica.
- 6 Gli interventi ammessi nelle aree 1R3nr individuati nella tav. nr. 9/04 in scala 1:1.000 dovranno essere realizzati con forme, tipologie, materiali e particolari

costruttivi coerenti con la tradizione costruttiva locale esistente nelle attigue aree di vecchia edificazione in modo da apparentarsi coerentemente ed armonicamente con il tessuto edilizio preesistente e costituirne un completamento improntato ad alta qualità architettonica.

- 7 Gli impianti produttivi esistenti debbono essere oggetto di rilocalizzazione e fino al loro trasferimento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento tecnico-funzionale nel caso in cui si renda necessario per obblighi di legge.

ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.

1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R4, in particolare:

- nell'area SAR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa;
- nell'area BR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EmA;
- nell'area MR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1 ed in aree pericolose EbA;
- nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1;
- nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Per la porzione di area ricadente in area pericolosa EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9 comma 6 delle N. di A. del P.A.I..

2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.

3 Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC Variante Strutturale anno 1989 e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante permesso di costruire e D.I.A. :

- a) manutenzione;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia interna totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
- d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
- e) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% nel rispetto del limite di densità fondiaria massimo di 1,50 mc/mq;

- f) adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- g) in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,00 con tre piani fuori terra; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti.
- h) ampliamento o completamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti.
Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza come risultante nella situazione di marzo 1972 (entrata in vigore del P. di F.); analoga verifica è da condursi su lotti catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini.

Gli interventi di cui alle lettere e) ed f) sono da intendersi una tantum e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera h).

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area individuata ai sensi del 4° comma dell'art. 3 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
- 5 È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.

ART. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R5 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R6 - di nuovo impianto sono quelle inedificate la cui attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R5 e R6, in particolare:
 - nell'area BR5.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e IIIb1 oltre a ricadere in aree pericolose CS e EmA;
 - nell'area BR6.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose CS e EmA;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata a D.I.A., a permesso di costruire, a permesso di costruire convenzionato o a S.U.E. secondo quanto previsto nelle singole tabelle di zona.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi.
L'Amministrazione Comunale ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pubblici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative.
- 5 Per gli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC Variante Strutturale anno 1989 nelle aree R5 sono ammessi con permesso di costruire e D.I.A., ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% limitatamente all'adeguamento di unità residenziali esistenti uni e bifamiliari ed in assenza di diversa possibilità

edificatoria derivante da rapporti planivolumetrici.

Non sono comunque ammesse sopraelevazioni che superino le altezze prescritte per le singole zone.

- 6 Si richiama il disposto di cui al comma 6 dell'art. 14 precedente.

**ART. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE
PRODUTTIVA E TERZIARIA: DESTINAZIONI
D'USO**

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
 - a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali;
 - b commercio all'ingrosso, al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato, ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.
 - c uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
 - d servizi pubblici e privati (trasporti, comunicazioni, igiene, pulizia, veterinari e simili); servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
 - e abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 300 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.

- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziario-commerciale (Tnr. COM.) sono i seguenti:
 - a artigianato di servizio e di produzione purché non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 10 precedente;
 - b commercio all'ingrosso e al dettaglio;
 - c servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;
 - d esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;
 - e residenza in misura strettamente necessaria per gli impianti e comunque in misura non superiore a 200 mq. di S.U.L. per ogni esercizio.

- 3 Nelle aree terziario - ricettive (Tnr. RIC.), sono ammesse destinazioni alberghiere e paraalberghiere; esercizi per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi; la residenza è ammessa nella misura strettamente necessaria e comunque in misura non superiore a 200 mq. di S.U.L. per ogni esercizio.

- 4 Nelle aree terziario-assistenziali (Tnr. ASS.) sono ammessi servizi di tipo sanitario privati; la residenza, esclusivamente di servizio, è ammessa nella misura

strettamente necessaria per la gestione dell'attività.

- 5 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale a servizio delle attività produttive o terziarie: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione dell'edificio residenziale a servizio dell'azienda.
- 6 Per il commercio al dettaglio ammesso nelle aree di cui ai commi 1 e 2 precedenti si richiama l'art. 37BIS successivo.

ART. 17 - P1-T1- AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi e terziari confermati dal Piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree P1 e T1, in particolare:
- nell'area F.D.P1.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EeA;
 - nell'area 6P1.1 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EmA;
 - nell'area 6P1.6 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e IIIb2 ed in aree pericolose EbA ed EeA;
 - nell'area 6P1.5 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA ed EmA;
 - nell'area 5T1.1COM ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;
- devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- Per la porzione di area ricadente in area pericolosa EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9 comma 6 delle N. di A. del P.A.I..
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
- Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
- Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 È in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti, alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC Variante

Strutturale anno 1989, nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di S.U.L., anche in eccedenza ai valori assegnati nelle tabelle di zona.

- 4 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma del precedente art. 6.
- 5 L'area inedificata 6P1.7 inserita in Classi di Idoneità all'utilizzazione urbanistica II, IIIa, IIIb2 e classificata nelle Aree Pericolose EmA, EeA ed EbA è area inedificabile posta ad esclusivo servizio della contigua attività produttiva vera e propria (esistente in area 6P1.6) della quale costituisce pertinenza.
Tale area pertinenziale può essere utilizzata esclusivamente a parcheggio e deposito di materiali non nocivi od inquinanti dell'attività produttiva esistente suddetta. Nuovi depositi di materiali non nocivi od inquinanti sono ammessi esclusivamente nella porzione di area EbA ed EmA.

Art. 18 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per nuovi insediamenti produttivi.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree P2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento.
- 3 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma dell'art. 6 precedente.

**ART. 19 - T2 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI DI
NUOVO IMPIANTO**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per nuovi insediamenti terziari.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree T2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento.
- 3 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma dell'art. 6 precedente.

ART. 20 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree PE devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque non superiore al rapporto di copertura pari al 5%.
- 3 Nell'area contrassegnata con la sigla IT (area per impianti tecnici) di supporto alla zona estrattiva sono confermati impianti e strutture esistenti per i quali si ammettono gli interventi di adeguamento tecnico e funzionale richiesti dalla loro funzione purché motivati e documentati.

ART. 21 - E - AREE AGRICOLE.

1 Nelle aree produttive agricole (E) gli interventi hanno ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili;

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

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;

b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti

disposizioni.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° comma ed in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

È consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10.
- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti a terzi: mt. 30; è data facoltà di ridurre tale distanza fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti.
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale.

Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/4.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- 1-distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt.10, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- 2-distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- 3-distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 50; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- 4-distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza;
- 5-rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- 6-distanza dalle aree a destinazione extragricola del capoluogo: mt. 200 e mt. 100 per le aree delle frazioni perimetrate;

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G. anno 1989 a distanze inferiori a quelle prescritte nel predetto punto 6 qualora non sia previsto aumento dei capi allevati.

È prescritta la salvaguardia del disposto dell'art. 42 del vigente Regolamento di Polizia Urbana, così come modificato con delibera del C.C. n. 133 del 20/12/1979 su richiesta del Consiglio Provinciale di Sanità.

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dal Sindaco, sentita la CE, tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo

riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 3 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6 Allevamenti intensivi.

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale.

Tali allevamenti non sono di norma consentiti.

Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 30% della S.U.L. esistente.

7 I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata (la norma è applicabile nel caso in cui i terreni aziendali occorrenti per la realizzazione della residenza risultino in proprietà del richiedente nella misura non inferiore all'80%).

Gli altri interventi edilizi previsti al presente articolo sono autorizzabili ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto eccezionalmente dalle disposizioni che seguono.

8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.

È consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 29 comma 1, lettera c, previa D.I.A. e/o permesso di costruire onerosi:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire o presentare D.I.A. con versamento oneri la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1, lettera c.

- 9 Interventi ammessi eccezionalmente.
Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è ammesso:
- a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio di fondi aventi superficie minima mq 2.000 e o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla linea di gronda, mt. 3,50 alla linea di colmo; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del R.E.
 - b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso la D.I.A. può essere presentata su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica ed autorizzata, se necessario, dall'Amministrazione Provinciale;
 - c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 31 successivo;
 - d) la costruzione di piccoli manufatti per ricovero attrezzi agricoli al servizio di orti aventi una superficie coperta non superiore a mq 1,50, altezza massima mt. 2,50 e caratteristiche costruttive consone all'ambiente agricolo.

**ART. 22 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA
AMBIENTALE**

- 1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, individuate dal P.R.G. come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale e paesistico o di necessario rispetto per manufatto od elementi di interesse storico-culturale-ambientale.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E1 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo articolo 29 e di quanto previsto al 3° comma successivo, non sono ammesse nuove costruzioni.
- 3 Nelle aree E1 del territorio collinare e montano, al fine di favorire la manutenzione attiva del territorio connessa al perdurare delle pratiche agricole, sono ammessi gli interventi di cui al comma 9, lettera a), dell'art. 21 precedente.

ART. 23 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane; in esse si applicano le norme di cui al precedente art. 22.

ART. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI

1 Sono aree individuate dal P.R.G. al fine di perseguire il rafforzamento e la riqualificazione di funzioni anche a livello sovracomunale in coerenza con le indicazioni degli strumenti urbanistici dei Comuni contermini.

Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree AS - in particolare:

- nell'area MAS4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Fa ed Fq;
- nell'area AS1 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;
- nell'area AS2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose EeA, EmA e Fa;
- nell'area AS3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

2 AS1 - AS2 - Area del Parco Fluviale

La previsione per tali aree di livello sovracomunale, è finalizzata alla valorizzazione delle sponde alla sinistra orografica del Torrente Gesso ed alla destra orografica del fiume Stura rispettivamente dal Ponte di Ferro sulla Strada Prov.le Borgo San Dalmazzo - Boves e dal Ponte del Sale al confine con la Città di Cuneo.

Tale valorizzazione è finalizzata al recupero dell'area fluviale a fini ambientali, naturalistici, ricreativi.

Le destinazioni e gli interventi annessi sono i seguenti:

- a) attività agricole: sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate ed all'art. 29 comma 1 lettera c);
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta e osservazioni naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito.

3 AS 3 - Area della Fonte Camorei

La previsione è finalizzata a promuovere una fruizione ed una parziale utilizzazione

della zona per fini ricreativi turistici compatibilmente con l'esercizio della attività agricola a lato esercitata.

Le destinazioni e gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) attività agricole: sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate;
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta ed osservazione naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito;
- c) valorizzazione delle attività connesse con l'esercizio della pesca sportiva;
- d) opere ed attrezzature pubbliche connesse con l'utilizzo della fonte Camorei esistente.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di sistemazione e riutilizzo dell'intera area di pubblica iniziativa mediante il quale si dovranno definire aree ed attrezzature di uso privato ed uso pubblico.

4 MAS 4 - Area ex Fornace Musso

La previsione, connessa al recupero ambientale di un'area già oggetto di coltivazione mineraria, è finalizzata all'attivazione di un intervento di carattere turistico-ricettivo a supporto di obiettivi di fruizione sociale della zona collinare del territorio comunale.

Gli usi e le strutture ammessi comprendono:

- ristorazione;
- ricettività alberghiera o paralberghiera;
- strutture per incontri, convegni, manifestazioni;
- strutture per esposizione e vendita prodotti agro-alimentari e artigianali tipici;
- amministrazione e gestione delle attività promosse;
- residenza nella misura strettamente necessaria alla gestione delle attività svolte;
- servizi e strutture a carattere sportivo e ricreativo, compresa l'attrezzatura di sentieri e percorsi guidati;
- usi pubblici relativamente ad aree a verde e parcheggi.

La superficie utile lorda ammessa è complessivamente pari a 4.500 mq. da realizzarsi in corpi di fabbrica di non oltre 2 p.f.t. secondo tipologie ed impiego di materiali coerenti con i connotati dell'area.

Le previsioni sono subordinate a S.U.E. unitario che dovrà in particolare, mediante apposita relazione geologico-tecnica, definire le modalità di ripristino dell'area utilizzata dagli scavi, gli eventuali interventi occorrenti per garantire la stabilità dei versanti, gli interventi per assicurare piena idoneità all'area utilizzabile per l'edificazione, individuata topograficamente nelle tavole di P.R.G., e le caratteristiche edificatorie in relazione alla natura dei terreni da utilizzare.

In sede di S.U.E. dovranno inoltre essere condotte specifiche verifiche ed adottati

coerenti accorgimenti progettuali per l'inserimento ambientale del costruito, nonché definite le tipologie di impianto urbanistico orientate alla realizzazione di un organismo unitario ed omogeneo evitando per quanto possibile il frazionamento e la dispersione delle costruzioni.

La realizzazione degli accessi attraverso l'esistente strada provinciale dovrà essere preventivamente valutata e concordata con la Provincia stessa.

ART. 25 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti terziari.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree SP devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa le specifiche destinazioni possono essere cambiate mediante variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma, art. 1, Legge 1/78.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere a), b), c), d), e), f), g), v) della L. R. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.
A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta.
- 4 Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a pubblici servizi ed in contrasto con la destinazione propria dell'area, in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 26 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree G - in particolare nell'area E10 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Ema - devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

ART. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree destinate alla viabilità, trasporto pubblico e infrastrutture relative devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni nell'ambito delle fasce di rispetto, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.
- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio delle strade:
 - mt. 60 per le autostrade;
 - mt. 40 per le strade statali ed i raccordi autostradali;
 - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50;
 - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione di

D.I.A., tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi calcolati dall'asse stradale, come segue:

- mt. 9,5 per strade con larghezza sino a mt. 7;
- mt. 11,5 per strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 10,5;
- mt. 13,5 per strade con larghezza superiore a mt. 10,50.

Dovrà comunque sempre essere rispettata la distanza minima di mt. 6,00 dal ciglio strada.

- 5 L'asse stradale sarà quello definito dalle dividenti derivabili dallo stato attuale o potrà essere stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo.

È data facoltà al Sindaco in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.

- 6 La larghezza delle sedi stradali rilevabile dalla cartografia del P.R.G. è puramente indicativa e non può essere assunta in nessun caso quale elemento probatorio e determinante circa la classificazione delle strade stesse. A tale riguardo valgono esclusivamente le definizioni seguenti:

- strade aventi caratteristiche pubbliche

La sezione utile minima delle nuove strade percorse a due sensi di marcia, nelle aree a prevalente destinazione residenziale, produttiva o terziaria, non deve essere inferiore a mt. 7,50 con l'esclusione dei marciapiedi da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata, su ambo i lati per una larghezza di mt. 1,50 cadauno;

La sezione utile della carreggiata nelle nuove strade ad unico senso di marcia è invece riducibile a mt. 5,50 con l'esclusione di un marciapiede da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata per una larghezza di mt. 1,50;

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni di cui sopra, quando lo stato di fatto imponga la salvaguardia di preesistenze edificate.

In tutti i casi dovrà essere garantita una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e mt. 5,00 per strade ad un senso di marcia.

- strade private

Le strade private dovranno avere una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00.

Ove non fosse possibile rispettare la prescrizione di cui sopra l'Amministrazione Comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative esistenti o previste.

- 7 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 7bis Si dovranno sempre e comunque rispettare le ulteriori prescrizioni del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione (D.L. 30 aprile 1992, n. 285; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147 e D.L. 10 settembre 1993, n. 360).
- 8 Nelle aree topograficamente individuate, ove il P.R.G. prevede la realizzazione di parcheggi sotterranei è ammessa tale utilizzazione anche mediante convenzione con società od operatori privati. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire modalità, termini e forme di utilizzo e gestione delle strutture.
- 9 Le aree di proprietà delle F.S. possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato.
È data applicazione alle disposizioni del D.P.R. 11/7/80 nr. 753, con particolare riguardo all'art. 49 che stabilisce una distanza di almeno 30 mt. dal limite della più vicina rotaia ed all'art. 60 che contempla possibilità di riduzione della fascia di rispetto.
- 10 Nuovi impianti carburanti.
I nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 31.05.2004 n° 14 - dovranno essere localizzati in apposite aree di Piano o nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole di cui agli articoli 21, 22 e 23 delle Norme di Attuazione di PRG; potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.
Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrici, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ...), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazione del caso - le seguenti destinazioni:
- a) piccole officine di riparazione veicoli
 - b) lavaggi auto
 - c) servizi igienici
 - d) posto telefonico pubblico
 - e) vendita accessori auto
 - f) giornali e tabacchi

g) mini ristorazione

La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 31.05.2004 n° 14.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

Sono fatte salve:

le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;

le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 31.05.2004 n° 14, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

**ART. 28 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI
RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO**

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità, della ferrovia di cui al precedente art. 27, individua e richiama :
 - fasce di rispetto cimiteriale: mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri fatte salve riduzioni regolarmente approvate;
 - fasce di rispetto corsi d'acqua, rii e canali: valgono le prescrizioni art. 35BIS comma 6 delle presenti N. di A. fatto salvo l'art.29 delle L.R.U. n° 56/77 s.m.i. che prevarrà dove maggiormente cautelativo;
 - fasce di rispetto opere di presa degli acquedotti ai sensi del D.P.R. 24/5/1988 n. 236: valgono le prescrizioni articolo 35BIS comma 9 delle presenti N.di A..
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12°, 13° dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., solo per i casi ivi descritti.
- 3 Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.P.R. nr. 164 del 07/01/56, al D.I. 16/01/91, al D.P.C.M. 23/04/92.

ART. 29 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. per gli edifici ricadenti in zona impropria devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Negli edifici aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

- a) negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo 14 relativo alle aree R4;
- b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa, in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi.
- c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e in aree AS1 e AS2 e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m. possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e ristrutturazione edilizia totale con aumento di volume per esigenze igienico-funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti. Tali aumenti di volume dovranno essere ottenuti recuperando strutture o parti rustiche se esistenti.

Gli interventi suddetti non sono realizzabili su edifici che non posseggano le caratteristiche di volume geometricamente e tipologicamente definito (basso fabbricato, tettoia, pendizzo, etc.).

Alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio

all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

- d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di interesse ambientale (E1) e di rispetto degli abitati (E2), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti, riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 30% della superficie coperta;
- e) negli edifici destinati ad attività alberghiera, sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente;

2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

ART. 30 - RECINZIONI

1

1 Le recinzioni devono essere realizzate:

- in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico-tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35bis delle presenti N.di A. che – se più restrittive – prevalgono sui disposti normativi che seguono;
- secondo le prescrizioni dell'art. 52 del Regolamento Edilizio;
- in ragione della localizzazione dell'intervento e comunque nel rispetto delle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione (D.L. 285/92; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93; D.L. 360/93) e secondo le prescrizioni seguenti se e per quanto applicabili:
 - aree a prevalente destinazione residenziale: arretramento della recinzione pari a mt 1,50 più metà larghezza stradale con un minimo assoluto di mt. 3,50 dall'asse stradale;
 - aree a prevalente destinazione produttiva: arretramento pari a mt. 2,00 più metà larghezza stradale misurato dall'asse stradale;
 - aree a destinazione agricola: arretramento pari a mt. 2,00 dal ciglio stradale, recinzione realizzata esclusivamente in rete o grigliati metallici con supporti in paletti di legno o ferro.
 - Sono ammesse deroghe agli arretramenti in caso di documentata impossibilità di esecuzione o per preesistenza di allineamenti derivanti da recinzioni esistenti ai lati dell'intervento.

ART. 31 - LOCALI PER AUTORIMESSA E/O DEPOSITO

- 1 La costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa qualora:
 - sia in sintonia e compatibile con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono;
 - siano fatte salve le prescrizioni delle presenti norme, in particolare quanto previsto agli articoli 11 e 12, nel rispetto dei seguenti ulteriori limiti:
 - a) fuori terra, per costruzioni con altezza massima in gronda mt. 2,50 e altezza massima al colmo mt. 3,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; tali costruzioni dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto per le singole zone e le distanze da fabbricati e confini prescritte per le nuove costruzioni;
 - b) interrata parzialmente rispetto al piano del suolo sistemato, per un'altezza delle costruzioni non superiore a mt. 1,20, misurata all'estradosso del solaio di copertura; tali costruzioni dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto per le singole zone e dovranno rispettare le distanze da fabbricati e confini, previste per le nuove costruzioni, solo nei confronti di terzi;
 - c) interrata totalmente rispetto al piano del suolo sistemato ma solo parzialmente rispetto al piano di campagna; Tali costruzioni non concorrono al rapporto di copertura prescritto ma dovranno rispettare le distanze da fabbricati e confini prescritte per le nuove costruzioni.
 - d) interrata totalmente rispetto al piano del suolo sistemato e rispetto al piano di campagna; tali costruzioni non concorrono al rapporto di copertura prescritto e possono essere edificate a confine.
- 2 Le costruzioni di cui al comma precedente non sono da conteggiarsi ai fini del volume sempreché isolati rispetto al corpo di fabbrica principale e sempreché ne costituiscano pertinenza; diversamente costituiscono costruzione soggetta a permesso di costruire o D.I.A. e, se fuori terra, a verifica di volume.

ART. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato:
 - A) nuove costruzioni ad uso prevalentemente residenziale: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
 - B) nuove costruzioni ad uso terziario: mq. 0,30 ogni mq. di S.U.L.
 - C) nuove costruzioni ad uso produttivo:
 - mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione.
- 3 Sono fatte salve le disposizioni contenute nel titolo III della L. 122/89 e s. m.

ART. 33 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI

- 1 Gli immobili classificati dal P.R.G. di interesse storico-artistico o storico-documentale-ambientale sono rispettivamente i seguenti:
- gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939, ora D.Lgs. 490/99:
 - chiesa di San Dalmazzo, sottoposta a vincolo il 06.09.1909 e di proprietà di ente religioso;
 - resti dell'Abbazia di Pedona, sottoposti a vincolo il 25.02.1909 e di proprietà di ente religioso;
 - Chiesa della confraternita di San Giovanni Battista, sottoposta a vincolo il 07.09.1909 e di proprietà di ente religioso;
 - Torre della Piazza, sottoposta a vincolo il 06.09.1909 di proprietà comunale.
 - i sottoelencati edifici o manufatti individuati dal P.R.G.:
 - Chiesa di S. Rocco
 - Chiesa di S. Croce
 - Cappella di S. Magno
 - Santuario di Monserrato
 - Chiesa di Madonna Bruna
 - Chiesa di S. Antonio Aradolo
 - ex Chiesa di S. Anna
 - Cappella di Beguda
 - Cappella in località Crocetta
 - Cappella in via Monserrato
 - Cappella di Villa Rovasenda
 - Villa Rovasenda
 - (ex) Villa Italcementi in corso Barale, 57
 - Cascina Bruna
 - Villa Borla
 - Villino del Monserrato
 - Casa in via Rivetta, 2
 - Casa in via Rivetta, 4-6
 - Casa in corso Nizza, 56
 - Via Nizza, 31
 - Casa in via Rivetta, 24
 - Villa Bel Pensiero in corso Mazzini, 19
 - Casa in corso Mazzini, 40
 - Ciminiera dell'ex Fornace Musso in via Valdieri

- 2 Per gli immobili in questione sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale e ambientale, ammettendosi le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in caso di comprovata necessità, con obbligo comunque di sostituzione delle essenze eliminate.
- 3 Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di D.I.A. relativi agli immobili di interesse storico-artistico sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex L. 1089/1939 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati il permesso di costruire o la presentazione di D.I.A. relativi ad altri immobili per i quali le norme richiamino espressamente tale obbligo, nonché gli Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 4 Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dal Sindaco, sentita la C.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.
- 5 Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti ha facoltà di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.
- 6 Nelle aree di interesse archeologico, così come segnalate ed individuate dalla competente Soprintendenza Archeologica (con nota n. 3478 del 20 aprile 1993), dovrà essere osservato quanto segue:
 - a) aree a medio-alto potenziale archeologico.
Per tali aree dovrà essere richiesto ed acquisito, anteriormente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della D.I.A., il parere di competenza della Soprintendenza Archeologica su tutti i progetti che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli;
 - b) aree a basso potenziale archeologico.
Per tali aree, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. deve essere dato un preavviso di almeno 30 giorni alla Soprintendenza Archeologica per tutte le opere che comportino lavori di scavo o modificazioni dello stato attuale del suolo.

Resta inoltre inteso che gli interventi di scavo, anche minimi, che possano interessare gli edifici ed i complessi del territorio comunale sottoposti a vincolo storico-artistico-ambientale, ubicati al di fuori del centro storico, debbano essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici e della Soprintendenza Archeologica.

**ART. 34 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI
INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE**

1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.

Le norme che seguono debbono essere applicate negli interventi su fabbricati ricadenti in aree di interesse storico-artistico-ambientale e nelle aree di vecchio impianto di interesse ambientale, nonché su immobili classificati beni culturali; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

A) Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco a frattazzo lungo, di calce o cemento, in muratura di mattoni a vista tipo paramano o in pietra naturale in quanto costituente la muratura; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature, se previste, debbono essere di pietra non levigata, i giunti stilati a cemento.

B) La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà essere quella prevista dal Piano del colore e in assenza dello stesso sarà definita di volta in volta in sede di rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. su indicazione della C.E.

Nella tinteggiatura di edifici esistenti dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi originari, con particolare riguardo agli elementi architettonici immaginari e figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

C) I serramenti saranno in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o tinteggiati in colori grigio, marrone o verde di tonalità propria delle antiche consuetudini. È ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° piano fuori terra con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotte o a bacchette).

I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi avranno di norma gli stessi requisiti sopradefiniti; la protezione sarà assicurata con pannelli asportabili o ad anta; sono escluse tapparelle di qualsiasi tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo.

Serramenti in ferro, saracinesche e serrande sono ammesse unicamente per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici, o di protezione a vani tecnici di impianti tecnologici.

Per vetrine, mostre ed in genere facciate di negozi potranno essere adottati diversi materiali e soluzioni da quelli sopradefiniti, qualora costituiscano proposte di alta qualità architettonica capaci di realizzare equilibrati inserimenti nell'ambiente circostante.

- D) Gli edifici debbono avere tetto a capanna o a padiglione con falde del tetto aventi pendenza compresa tra il 30% e il 35%; manto di copertura in ardesia o tegole tradizionali.

La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette.

Le pantalere ed i cornicioni debbono essere realizzati in legno oppure eccezionalmente in laterizio a sostituzione di cornicioni in laterizio preesistenti; essi debbono avere sporgenza minima di 40 cm. I canali ed i pluviali se in vista dovranno essere in lamiera verniciata od in rame. Sono ammessi materiali sintetici sempreché abbiano gli stessi requisiti estetici di quelli anzidetti.

- E) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra ove si preveda l'adozione di tali elementi. Le nuove aperture dovranno avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestre preesistenti dell'edificio, o degli edifici circostanti.

I vani di accesso agli androni carrai dovranno avere preferibilmente piattabanda ad arco.

- 2 È ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sopra indicati nei seguenti casi:

- in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;
- in interventi per i quali si riconosce negli atti amministrativi autorizzativi, un eccezionale valore architettonico ed ambientale;
- in interventi di recupero parziale o di ampliamento di edifici ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia prevalente su quella oggetto di intervento, e le sue caratteristiche costruttive non consentano, a recupero o ampliamento avvenuto, di conseguire la unitarietà formale dell'intero edificio. In tal caso nel recupero o nell'ampliamento dovranno essere adottati materiali e tecnologie costruttive assimilabili a quelli della restante porzione di fabbricato.

ART. 35 - VINCOLI DI INTERVENTO - VERDE PRIVATO INEDIFICABILE - ELEMENTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO - AMBIENTALE

- 1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.

- 2 Verde privato inedificabile.
Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate in quanto elementi di caratterizzazione e qualificazione ambientale.
In dette aree sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.
Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.
Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebo e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq.; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.
È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.
La realizzazione di autorimesse o locali accessori in superficie è ammessa, secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi, e comunque in numero massimo di due per ogni unità abitativa esistente sul lotto, a condizione che le stesse risultino organicamente inserite nel contesto architettonico ed ambientale dell'area, sentito il parere della C.E. con specifico riferimento alle condizioni di fattibilità architettonica ed ambientale dell'intervento in progetto.

- 3 Elementi di interesse architettonico-ambientale
 - 3.1 Fronti con elementi decorativi da conservare
Le fronti individuate topograficamente nella tavola 4 in scala 1:1000, segnalate per la presenza di elementi architettonici e/o decorativi di pregio, in sede di intervento debbono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo, a prescindere dall'intervento ammesso sull'interno del relativo edificio, finalizzato al ripristino ed alla valorizzazione, con impiego di tecniche e materiali congruenti, degli elementi presenti.

3.2 Affreschi, stemmi, androni etc...

Tutti gli elementi individuati topograficamente nella tav. 4 in scala 1:1000, con apposito simbolo, debbono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla loro conservazione e valorizzazione, mediante impiego di tecniche e materiali congruenti.

3.3 Fronti da mantenere e valorizzare

Le fronti individuate topograficamente nella tav. 4 in scala 1:1000, a prescindere dall'intervento ammesso sul relativo edificio, debbono essere mantenute in funzione delle valenze ambientali che esprimono. In quest'ottica sono ammessi interventi di ripristino, integrazione o modifica delle aperture, sostituzione degli elementi in contrasto ambientale a condizione che le opere siano realizzate con tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionali locali in modo da conseguire la complessiva valorizzazione della facciata stessa.

Per tali fronti sono comunque da conservare gli allineamenti esistenti su via pubblica nonché le diverse articolazioni di altezza anche nel caso in cui per l'edificio sia ammessa sopraelevazione.

- 4 Si richiamano, anche se non individuati cartograficamente, i vincoli ex. L431/85. Ogni intervento dovrà, in quanto soggetto, conseguire la specifica autorizzazione regionale o comunale, in caso di sub-delega prevista dalla L.R. 20/89 e s. m. ed i..

ART.35bis - VINCOLI GEOLOGICO - TECNICI

Le prescrizioni degli elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02 - DGR 18753/03) elencati all'art. 1 che precede e le Norme del presente articolo prevalgono, se più restrittivi, su tutti i disposti normativi del P.R.G.C..

1 AMBITI EDIFICABILI

1.1 Classe I

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

1.2 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici, con verifiche locali della congruenza con la situazione di pericolosità esistente: devono essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti sono esplicitati in una relazione geologica e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non devono incidere in modo negativo sulle aree limitrofe ne condizionarne la propensione all'edificabilità.

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 1000 m³ o in caso di sbancamenti con altezza del fronte superiore a 3 metri.

Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative norme e le prescrizioni di massima, in merito alle indagini geologico - tecniche od agli accorgimenti tecnici, che devono essere adottate in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura della pericolosità geologica	Prescrizioni esecutive
Subaffioramento della falda (zone acquitrinose)	Divieto di abitabilità dei locali interrati o seminterrati; sopraelevazione del piano terreno rispetto al piano campagna esistente o divieto di abitabilità
Allagamenti di acque a bassa energia legati a ristagni idrici (morfologie concave, difficoltà di drenaggio)	Divieto di costruzione di locali interrati o seminterrati; sopraelevazione del piano terreno rispetto al piano campagna esistente o divieto di abitabilità

Costruzioni su pendii	Regimazione a regola d'arte delle acque superficiali; stabilizzazione di eventuali dissesti superficiali a valle e a monte
Costruzioni alla base di pendii	Minimizzazione del rischio da colate con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante
Costruzioni a monte di pendii	Assenza di infiltrazioni subsuperficiali o profonde; raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque superficiali; stabilizzazione del versante a valle per evitare l'arretramento delle nicchie di distacco di eventuali dissesti
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi)
Versanti con diffusi fenomeni d'instabilità	Valutazione della stabilità locale e globale del pendio in funzione dei carichi delle opere a progetto

1.3 Ambiti in dissesto EmA e CS

Negli ambiti in dissesto EmA e CS valgono le norme previste dalla Classe II, in coerenza con quanto definito dall'art. 9 commi 6bis e 9 delle N.d.a. P.A.I.; gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

2 **AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI ESTERNI A PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA O MOLTO ELEVATA**

Nelle classi seguenti sono permessi gli interventi che non comportino un aumento del rischio geologico. Il rischio geologico all'interno di settori in dissesto (pericolosi) è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico di manufatti ed attività presenti.

Tutti gli interventi consentiti, in aree perimetrate in dissesto, sono subordinati **a:**

- uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Amministrazione Comunale (art. 9 commi 6bis e 9 N.d.a. P.A.I.);

- una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

2.1 Classe III

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa e di manutenzione idraulica ed idrogeologica, interventi atti a ridurre la pericolosità della dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ad eventuali fabbricati esistenti:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ – b₆ – c deve essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi devono contenere, nella fase

esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

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

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 500 m³; tale relazione deve dettagliare il livello di pericolosità dell'area ed i processi geomorfici di possibile interferenza.

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

2.2 Classe IIIa

Nelle aree attualmente non edificate ed inedificabili caratterizzate da pericolosità generalmente elevata sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa e di manutenzione idraulica ed idrogeologica, interventi atti a ridurre la pericolosità della dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ad eventuali singoli fabbricati esistenti:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia senza ampliamento del volume originario ammettendo lo spostamento di volumi che possa significativamente diminuire il rischio di vulnerabilità.

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 300 m³; tale relazione deve dettagliare il livello di pericolosità dell'area ed i processi geomorfici presenti e certificare l'assenza di interferenze peggiorative delle opere a progetto con le condizioni di dissesto.

Gli interventi di diboscamento devono essere autorizzati previa redazione di una Relazione Forestale, predisposta da tecnico abilitato, che certifichi la

compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità dell'area.

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

2.3 Classe IIIb1

Nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità o del rischio. Tali tipologie di intervento sono dettagliatamente individuate dal P.A.I. (Relazione di sintesi – pag. 18). Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'Amministrazione Comunale acquisisce dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia, con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), e realizzazione di volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra in ambiti EmA la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

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

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

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

3 AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI RICADENTI IN PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA O MOLTO ELEVATA

Tutti gli interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

3.1 Classe IIIa

3.1.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata - aree Fa (art. 9, comma 2, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato

dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture sia al substrato nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi (modificazioni >300 m³ e/o di altezza >3 m);
- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltreché migliorare le condizioni di equilibrio, sono da effettuare sulla base di uno studio geologico;
- la regimazione delle acque superficiali deve avvenire a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- in presenza di fognatura non è ammessa la dispersione nel sottosuolo di acque reflue; qualora non sia possibile l'allacciamento alla fognatura è ammissibile che i reflui, preventivamente chiarificati mediante fossa Imhoff, potranno:
 - essere trattati in un letto di fitodepurazione (es. vasoio alla francese) e successivamente inoltrati, lontano dai corpi di frana, alla rete drenante superficiale che deve essere periodicamente mantenuta;
 - essere raccolti in vasca stagna periodicamente svuotata con autobotte;
 - essere dispersi in pozzo perdente lontano dai corpi di frana.

La procedura di smaltimento deve avvenire comunque secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96 e D.Lgs. 152/99 e s.m.i., infatti eventuali controindicazioni di natura geologica possono imporre la realizzazione di pozzi a tenuta stagna da assoggettare a periodico svuotamento.

3.1.2 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata - aree Fq (art. 9, comma 3, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di cui al comma precedente; (interventi di cui al precedente comma 3.1.1)

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture sia al substrato nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi (modificazioni >300 m³ e/o di altezza >3 m);
- la regimazione delle acque superficiali deve avvenire a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive

indicate in apposito studio geologico, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;

- limitare scavi e riporti; eventuali tagli di versante devono essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento, i riporti non devono comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltreché migliorare le condizioni di equilibrio, sono da effettuarsi sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, deve avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

3.1.3 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata o molto elevata - aree EeA (art. 9, comma 5, N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo. Si precisa che è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia se finalizzato al raggiungimento delle predette condizioni anche mediante svuotamento del piano terreno con sua trasformazione in piano pilotis e ridefinizione del solido dell'edificio a parità di volume;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di **risanamento** conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

3.1.4 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata - aree EbA (art. 9, comma 6, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di cui al comma precedente; (interventi di cui al precedente comma. 3.1.3)
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risulti indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali omogenei così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19bis.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

3.2 Classe IIIb2

Nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse qualora siano stati eliminati e/o minimizzati la pericolosità o il rischio. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, l'Amministrazione Comunale deve acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità o del rischio.

In assenza dei sopraccitati interventi valgono le prescrizioni relative alla Classe IIIa riportate al comma 3.

4 PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELLA ELIMINAZIONE E/O MINIMIZZAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ O DEL RISCHIO

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità deve essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP. La procedura che porta alla realizzazione degli interventi per la minimizzazione della pericolosità e/o del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) può essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere od i programmi, e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetta alla Amministrazione Comunale verificare che gli stessi abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

In considerazione della tipologia di dissesti coinvolgenti le aree edificate sono state individuate due classi IIIb, differenziate sia sulla base della pericolosità sia **sulla** base degli interventi di sistemazione proponibili in questa fase; in particolare per le aree in classe IIIb1 sono possibili interventi diretti e localizzati di messa in sicurezza

degli edifici a rischio, mentre per le aree in classe IIIb2 è solo possibile indicare la necessità di uno studio approfondito che definisca le eventuali opere di difesa in funzione di un adeguato studio alla scala di bacino idrografico.

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.

Sarà sempre possibile, per interventi interni alle perimetrazioni di dissesto, ricorrere a quanto previsto al comma 11 art. 13 N.d.a. P.A.I. e procedere quindi, a seguito della realizzazione delle opere di riduzione e/o eliminazione della pericolosità, ad un'eventuale riperimetrazione del dissesto.

Ciò premesso relativamente al territorio comunale in esame, sulla base delle aree cartografate in classe di rischio IIIb, è stata redatta una scheda (vedi successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche e la proposta di una linea d'intervento di riduzione della pericolosità e/ o del rischio.

Località	Tipologia dissesto	Interventi di riduzione della pericolosità e/ o del rischio
Barale nuovo	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EbL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q ₂₀₀	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato. La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Tetto Turuntun Soprano	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EbL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q ₂₀₀	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato. La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Edificio a servizio della teleferica	Area ubicata in settore inondabile a pericolosità molto elevata EeA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio. Adeguamento degli impianti sulla base di tali studi.
Tetto Miola	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EeL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q ₅₀	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato. La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Edificio singolo ad est di Fornace Musso	Area a valle di una falesia rocciosa	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio. Svincolo dell'area o realizzazione di adeguate opere di difesa attive e/o passive.
Edificio singolo a sud di Tetto Brancassi	Area a valle di una falesia rocciosa	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio. Svincolo dell'area o realizzazione di adeguate opere di difesa attive e/o passive.
Porzione di abitato a monte del ponte della ferrovia	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa ed eventuale modifica delle caratteristiche della derivazione della Bealera Nuova.
Stabilimento Italcementi	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità molto elevata EeA ed elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa.
Edifici a valle dello stabilimento Italcementi (q. 623)	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa.
Edifici a monte dell'area industriale (q. 617)	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa.

5 INTERVENTI AMMESSI A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEI DISSESTI CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO AI SENSI COMMA 11 ART.13 N. DI A. P.A.I.

5.0 La ripermimetrazione e riclassificazione dei dissesti conseguenti la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio ai sensi comma 11 art. 13 N.di A. P.A.I. comporta la necessità di redigere nuova specifica Variante Strutturale al P.R.G.C.

5.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto

In aggiunta agli interventi di cui al comma 2.3 sono consentiti tutti gli interventi di cui alla classe III (comma 2.1).

Prescrizioni

Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate, sono subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/03/88 e nel rispetto del D.P.R. 328/2001.

6 FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO

6.1 Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua previste dalle Leggi vigenti, oltre alla fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs 490/99, sono:

1. fascia di rispetto "demaniale" ex art. 96 lettera b) del R.D. 523/04;
2. fascia di rispetto "urbanistica" ex art. 29 L.R. 56/77;
3. fascia di rispetto "geomorfologica" ex D.P.C.M. 24/05/2001 – C.P.G.R. 7/LAP/96;
4. fascia di rispetto dei canali consortili ex D.P.C.M. 24/05/2001.

6.2 Pertanto, anche in considerazione dei dissesti censiti in Tavola 3, si stabiliscono le seguenti fasce di rispetto:

- corsi d'acqua di proprietà pubblica e demaniale, così come individuati in Tavola 5: fascia di rispetto di 10 metri, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica pubblicato con Regio Decreto del 25/07/1904 n. 523.
- corsi d'acqua di proprietà pubblica e demaniale:
 - fascia di rispetto di 15 metri se in territori compresi nella Comunità Montana;
 - fascia di rispetto di 100 metri nei restanti territori