

COMUNE DI VENASCA

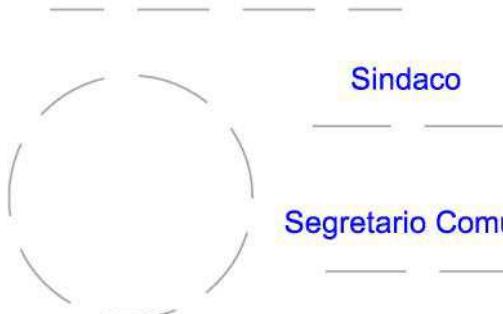
PIANO REGOLATORE

GENERALE

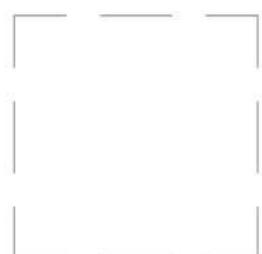
NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

TESTO COORDINATO AGGIORNATO VP7/13

Responsabile Procedimento



Architetto
Silvia Oberto



INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag. 4
" 2 - Articolazione normativa del P.R.G.....	" 7
" 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	" 8
" 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	" 12
" 5 - Modalità attuative dirette	" 13
" 6 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione.....	" 14
" 7 - Parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d'uso.....	" 15
" 8 - Categorie di destinazioni d'uso.....	" 16
" 9 - Utilizzazione del suolo.....	" 18
" 10 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	" 19
" 11 - Interventi edilizi e loro definizioni	" 20
" 12 - Individuazione e classificazione delle aree.....	" 29
" 13 - R - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d'uso ammesse	" 30
" 14 - R1 - Complessi di interesse storico - artistico - ambientale	" 31
" 15 - R2 - Nuclei frazionali di interesse storico - ambientale.....	" 34
" 16 - <i>Stralciato "ex officio" con D.G.R. n. 27-3351 dell'11/07/2006</i>	
" 17 - R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua	" 35
" 18 - R5 - R6 - Aree di completamento e di nuovo impianto.....	" 37

Art. 19 - AR - Annucleamenti rurali.....	pag.	38
” 20 - TSR - Aree per impianti turistico - sportivo - ricreativo	”	39
” 21 - P - Insediamenti ed aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d'uso ammesse.....	”	40
” 22 - P1 - P2 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento e di nuovo impianto.....	”	41
” 22B - P2 - Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto	”	42
“ 23 - E - Aree agricole produttive.....	”	43
” 24 - PA - Aree per impianti produttivi agricoli	”	49
” 25 - SP - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.....	”	50
” 26 - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale	”	51
” 27 - IDC - Aree per distributori di carburanti	”	52
” 28 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative	”	53
” 29 - Fasce di rispetto	”	56
” 30 - Edifici ricadenti in zona impropria	”	57
” 31 - Autorimesse	”	58
” 32 - Accessori.....	”	59
” 33 - Opere attigue a strade statali e provinciali	”	60
” 34 - Aree a verde privato.....	”	61
” 35 - Vincoli di carattere geologico - tecnico	”	62

Art. 36 - Vincolo ai sensi del D. Leg.vo 490/99.....	pag.	67
” 37 - Beni culturali ambientali individuati dal P.R.G.....	”	68
” 38 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente	”	69
” 39 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12/11/1999 nr. 28 e D.C.R. 29/10/1999 nr. 563 - 13414	”	72
” 40 - Norme specifiche attinenti a singole aree	”	76
” 41 - AIS - Area per impianti speciali	”	78
” 42 - Deroghe.....	”	79
” 43 - Entrata in vigore del P.R.G.	”	80
” -- - Note alle tabelle relative alle zone residenziali.....	”	81
” -- - Note alle tabelle relative alle zone produttive e terziarie.....	”	82

N.B.: le modifiche introdotte con le Varianti Parziali n. 5, 6 e 7 al Testo delle Norme di Attuazione, approvato dalla Regione con la Variante Strutturale 2003, sono evidenziate con **carattere grassetto in parentesi** con indicata in parentesi la VP inerente la modifica.

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

1. Il progetto della variante 2003 è costituito dai seguenti elaborati:

- a) elaborati di progetto
 - Relazione;
 - Norme di Attuazione e tabelle di zona;
 - Tav. A Analisi stato di fatto: vincoli scala 1:5.000
 - Tav. B Analisi stato di fatto: opere di urbanizzazione esistenti scala 1:2.000
 - Tav. 1p Sintesi di P.R.G. e situazione urbanistica dei comuni contermini scala 1:25.000
 - Tav. 2p Azzonamento Concentrico scala 1:2.000
 - Tav. 2p bis Azzonamento Concentrico
Localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000
 - Tav. 3p Azzonamento centro storico scala 1:500
 - Tav. 4p Azzonamento frazioni Collino, Peralba, Meira Giantoni e Mattone scala 1:2.000
 - Tav. 5p Azzonamento scala 1:5.000
 - Tav. 6p Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. scala 1:2.000
 - Tav. 7p Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. scala 1:5.000
 - Relazione geologico-tecnica;
 - Carta clivometrica scala 1:10.000
 - Carta geologico-morfologica e dei dissesti scala 1:10.000
 - Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore .. scala 1:10.000
 - Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000

2. Il progetto della variante 2003, edizione controdeduzioni alle osservazioni della Regione (pervenute con nota 19183/19.09 PPU del 6/12/2004), è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione integrativa;
- Norme di Attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 2p Azzonamento Concentrico scala 1:2.000
- Tav. 2p bis Azzonamento Concentrico
Localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000
- Tav. 4p Azzonamento frazioni Collino, Peralba, Meira Giantoni e Mattone scala 1:2.000
- Tav. 6p Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. scala 1:2.000
- Tav. 7p Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. scala 1: 5.000

- Relazione geologico – idrogeologico – geotecnica
- Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore..... scala 1:10.000
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000

Analisi Geomorfologiche ed idrauliche del Torrente Varaita

- Relazione
- Tav. 1 Modificazioni d'alveo 1900 – 1994 – 2003 -Tratto a monte del concentrico scala 1:2000
- Tav. 2 Modificazioni d'alveo 1975 -Tratto a monte del concentrico - scala 1:2000
- Tav. 3 Ubicazione sezioni trasversali - Tratto a monte del concentrico - scala 1:2000
- Tav. 4 Sezioni trasversali con livelli di piena Tr50 e Tr200 anni - Tratto a monte del concentrico - scala 1:1000

- Tav. 4.1 Profilo longitudinale con livelli di piena Tr50 e Tr200 anni - Tratto a monte del concentrico - scala 1:1000/200
- Tav. 5 Aree esondabili - Tratto a monte del concentrico - scala 1:2000
- Tav. 5.1 Proposta di classificazione - Tratto a monte del concentrico - scala 1:2000
- Tav. 5.2 Proposta di ubicazione opere di difesa - Tratto a monte del concentrico - scala 1:2000
- Tav. 6 Alveo al 1975 e ubicazione sezioni trasversali - Tratto a valle del concentrico - scala 1:5000
- Tav. 7 Sezioni trasversali con livelli di piena - Tratto a valle del concentrico - scala 1:1000/100
- Tav. 8 Aree esondabili - Tratto a valle del concentrico - scala 1:5000
- Tav. 8.1 Proposta di classificazione - Tratto a valle del concentrico - scala 1:5000

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

1. Il P.R.G. per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N. d. A.).
2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.
3. Delle N. d. A. fanno parte integrante le “Tabelle di Zona” allegate; le Tabelle riasumono ed integrano le previsioni delle N. d. A. relativamente alle singole zone in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.

Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.

Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. d. A.

4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della Tabella.
5. Gli elaborati geologico - tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti. Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dagli stessi sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le prescrizioni cartografiche e normative di P.R.G.C..

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.

Costituisce modalità attuativa diretta la denuncia di inizio attività (D.I.A.) ed il permesso di costruire anche quando convenzionato, ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.

Le aree soggette a titolo abilitativo convenzionato (permesso di costruire convenzionato, P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.

Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.

- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo della loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standards di legge.
- Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto allo standard di legge attinente al parcheggio ed al verde, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standards stessi, è fatto obbligo di monetizzare la quota residua.
- Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 39 seguente.
- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di verde e parcheggio, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 39 seguente.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 17, per interventi di ristrutturazione urbanistica, opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti dell'art. 39 seguente e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi per le quali è fatto obbligo di cessione;
 - per tutte le destinazioni d'uso, ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 17 successivo;
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 39 successivo per il commercio al dettaglio.
- 5.2 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 39 successivo per il commercio al dettaglio. L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.
- Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.

- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standards 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 riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standards dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 8 seguente: mq. 12,5 ogni ab. per verde e mq. 2,5 ogni ab. per parcheggio;
 - destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 8 seguente: 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. (da attribuire al parcheggio in quota pari almeno al 50%);
 - destinazioni commerciali di cui alle lett. c₁, c₃, c₄, c₅, c₆, c₇, c₈, c₉, comma 1, art. 8 seguente: 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
 - destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c₂, comma 1, art. 8 seguente: 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
 - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d₁, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 1 posto auto ogni camera;
 - destinazioni direzionali di cui alle lett. e₂, e₃, comma 1, art. 8 seguente: come destinazione commerciale, lettere c₁, c₃ ...etc.; la destinazione di cui alla lettera e₁ segue la norma delle destinazioni residenziali.
- 8 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.
- 9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.
Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a concessione convenzionata, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

- 10 Gli introiti conseguenti alla monetizzazione delle aree per servizi dovranno essere utilizzati per l'acquisizione e realizzazione di aree per infrastrutture e servizi individuati dal P.R.G.
- 11 In riferimento alle aree per servizi pubblici da reperire ai sensi dell'art. 21 della LUR si precisa che:
 - il ricorso alla monetizzazione è da intendersi subordinato alla possibilità di un effettivo recupero di pari quantità e tipo delle superfici monetizzate entro aree per servizi pubblici individuate dal P.R.G.C.;
 - per gli interventi urbanisticamente significativi dovrà in ogni caso essere reperita in sito o a distanza utile un'idonea dotazione di superfici a parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico.

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

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

ART. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativo:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
 - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione, i costi previsti e la bozza di convenzione.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

ART. 6 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

- 1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per le destinazioni appresso indicate è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superficie destinata al parcheggio privato:
 - destinazione residenziale (lettera a, comma 1, art. 8 seguente): mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
 - destinazione produttiva (lettera b, comma 1, art. 8 seguente): mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L. di costruzione;
 - destinazioni commerciali (lettera c, comma 1, art. 8 seguente):
 - commercio al dettaglio: mq. 0,3 ogni mq. di SLP;
 - commercio all'ingrosso: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
 - somministrazione alimenti e bevande: mq. 0,3 ogni mq. di SLP;
 - altre attività comprese nella categoria della destinazione commerciale:
mq. 0,3 ogni mq. di SLP;
 - destinazioni turistico-ricettive (lettera d₁, comma 1, art. 8 seguente): mq. 0,3 ogni mq. di SLP;
 - destinazioni direzionali di cui alle lettere e2, e3, comma 1, art. 8 seguente): mq. 0,3 ogni mq. di SLP; destinazioni direzionali di cui alla lett. e1: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.
- 2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso. La dotazione di parcheggio privato non si applica per:
 - interventi che interessino una superficie utile netta (Sun) inferiore a 150 mq.;
 - interventi ricadenti nelle aree R1 e R2.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

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

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

Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 39 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

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

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

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

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c₁) commercio al dettaglio;
- c₂) commercio all'ingrosso;
- c₃) somministrazione alimenti e bevande;
- c₄) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio ;
- c₅) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;

- c₆) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c₇) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c₈) attività sportive private;
- c₉) attività di spettacolo e intrattenimento private.

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

- d₁) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in :

- e₁) attività professionali;
- e₂) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
- e₃) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc...

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

- f₁) destinazioni agricole residenziali;
- f₂) agriturismo;
- f₃) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

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

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

- 1 Le Tabelle di Zona precisano per ogni zona le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali da aggiornarsi con continuità a seguito di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe del precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere un atto abilitativo di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredata di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.
- 9 L'istanza diretta ad ottenere un atto abilitativo ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.
- 10 Le possibilità edificatorie di soprelevazione o ampliamento ammesse in misura percentuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 3/09/97.

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E. cui si fa riferimento.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 3 Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi e dei parcheggi privati, si assume quanto segue:
 - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:
nr. ab. = volume / 100 mc. per abitante
 - posto auto:
mq. 26
 - superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per destinazioni commerciale (categoria c, comma 1, art.8) e direzionale (categoria e, comma 1, art.8):
superficie lorda attinente alla intera struttura compresi accessori e pertinenze (servizi, magazzini, vani tecnici, gallerie, piazze interne e simili)
 - superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:
ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, etc..
- 4 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finite, da cui è possibile l'affaccio.
Si considerano pareti finestrata ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggreditanti più di m. 1,50.
- 5 Adeguamenti igienico - funzionali:
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli di fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.

ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 del la 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, modificaione o realizzazione di volumi tecnici.

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

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

3 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.

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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

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

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

E` consentita la realizzazione di soppalchi interni a norma del vigente R.E..

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

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

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

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

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

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

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

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

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

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

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

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 significative modifiche alla sagoma originaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 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, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo.

Gli incrementi volumetrici devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 7.

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

5.3 D3) RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti.

In sede di intervento, eccedente la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio.

5.4 D4) RICOSTRUZIONE GUIDATA (RIC)

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

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

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

La progettazione dovrà uniformarsi alle prescrizioni tipiche per gli interventi di risanamento conservativo con l'avvertenza che le cautele là indicate dovranno essere riferite anziché all'immobile esistente alle tipologie costruttive tradizionali locali.

6 E) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, ovvero per i quali il PRG ammette tale tipo di intervento. È consentito, mediante la ricostruzione, la realizzazione del volume preesistente, oltre a quanto ammesso nella ristrutturazione totale e/o specificamente nei singoli ambiti normativi.

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

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 12.

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 5.3 precedente, nel solo caso in cui venga documentato, mediante relazione asseverata di tecnico competente, l'imprevedibilità del crollo stesso.

7 F) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

8 G) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

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

9 H) AMPLIAMENTO

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

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospettiva diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di mt. 3

10 I) SOPRELEVAZIONE

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

Tale intervento, fatta salva la soprelevazione per adeguamento statico – tecnico – funzionale come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La soprelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di mt. 3 tra pareti non finestrate;

è ammessa come appresso:

- soprelevazione di edifici in aderenza:
è ammessa la soprelevazione, sul filo di fabbricazione esistente, con parete cieca; per soprelevare con parete finestrata occorre arretramento di almeno mt. 5 dal confine;
- soprelevazione di edifici staccati:

- nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a mt. 3, è consentita la soprelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a mt. 3 dalla parete prospiciente; per soprelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno mt. 5 dal confine;
- nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a mt. 3 ma inferiore a mt. 10, è consentita la soprelevazione con parete cieca; la soprelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante;
- nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a mt. 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, è sempre ammessa la soprelevazione con parete cieca; la soprelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

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

11 L) APERTURA O MODIFICA FINESTRE

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

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

Si richiama in ogni caso il rispetto dei limiti di distanza prescritti dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

12 M) NUOVA COSTRUZIONE.

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

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

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444.

ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

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

- insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
 - R1 complessi di interesse storico-artistico- ambientale;
 - R2 nuclei frazionali di interesse storico-ambientale;
 - R3 complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
 - R4 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua;
 - R5 aree di completamento;
 - R6 aree di nuovo impianto;
 - AR annucleamenti rurali;
- TSR aree per impianti turistico – sportivo – ricreativo;
- aree a prevalente destinazione produttiva:
 - P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento;
 - P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- aree agricole:
 - E aree agricole produttive;
 - PA aree per impianti produttivi agricoli;
- SP aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale;
- G aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale;
- IDC aree per impianti distribuzione carburanti;
- aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e le infrastrutture relative;
- aree a verde privato.

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

1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:

- categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
- categoria b₁), comma 1, art. 8 precedente;
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste e delle stazioni di servizio;
- categoria c), comma 1, art. 8 precedente con esclusione della sottocategoria C₆;
- categoria d₁), comma 1, art. 8 precedente;
- categoria e), comma 1, art. 8 precedente;
- attrezzature ed impianti pubblici.

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

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

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 4 Nella tavola di piano in scala 1:500 il P.R.G. individua 4 gruppi di edifici :
 - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
 - gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale – documentale;
 - gruppo III: edifici privi di particolare pregio;
 - gruppo IV edifici di recente costruzione o in contrasto ambientale;
 - gruppo V: edifici in gravi condizioni di degrado.

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso:

- esterno degli edifici;
- interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RS	Restauro conservativo o restauro scientifico
RC	Risanamento conservativo
RP	Ristrutturazione edilizia interna o parziale
RT	Ristrutturazione edilizia totale
DR	Demolizione con ricostruzione
RIQ	Riqualificazione architettonico edilizia
RIC	Ricostruzione guidata
RU	Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico – ambientale - documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio	RT	RT
IV	edifici di recente costruzione o in contrasto ambientale	RIQ	DR
V	edifici in gravi condizioni di degrado	DR	DR

- 5 Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:
- 5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliora la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..
- 5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccezionali alla manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.
- 5.4 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti. Il conseguente incremento di SUL è in questi casi sempre ammesso. Si richiamano in ogni caso i disposti della L.R. n. 21 del 06/08/1998.
- 5.5 Per gli edifici appartenenti ai gruppi III e IV è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale soprelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

- 5.6 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti. Per gli edifici appartenenti ai gruppi III e IV sono ammesse traslazioni di volumi, finalizzate al diradamento e ad una migliore fruizione delle aree interne, sempreché la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con altezza superiore alla massima altezza degli edifici aderenti o comunque più di tre piani fuori terra ed un'altezza massima di mt. 9,50.
- 5.7 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.
- 7 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.
- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 9 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito, in caso di comprovata necessità da documentarsi specificamente, effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 10 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12^o comma del presente articolo.
- 11 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 12 Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

ART. 15 - R2 - NUCLEI FRAZIONALI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G., comprendenti gli insediamenti frazionali di vecchio impianto aventi carattere storico, ambientale ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod ed int.; per esse si richiama il comma 2 dell'art. 14 precedente.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate. Sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli usi dell'art. 13 precedente.
- 3 In dette aree è fatto obbligo di conservare e mantenere efficienti la viabilità pedonale e carraia interna esistente, le pavimentazioni lastricate, i muretti, le recinzioni in pietra, le sorgenti e le fontane e in genere tutti gli elementi tipologici esistenti quali fornì, archi, affreschi, ecc....
- 4 Le aree libere incluse nella perimetrazione devono restare inedificate ad eccezione della loro utilizzazione per usi sociali come previsto dal quarto comma, lettera c, dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 5 Sui singoli edifici sono ammessi per l'esterno gli interventi di risanamento conservativo e per l'interno, gli interventi di ristrutturazione edilizia interna o parziale. Tutti gli interventi dovranno in particolare prevedere il recupero e la conservazione degli elementi tipologici caratterizzanti gli edifici con particolare attenzione per:
 - i soffitti voltati;
 - i solai con travature ed impalcato in legno;
 - le murature in pietra a vista;
 - le coperture in pietra.

Si richiama, per quanto applicabile il c. 9 dell'art. 14 precedente.

- 5.1 E' consentita la copertura in tegole nere in luogo della copertura in pietra (lo se) laddove non più recuperabile.
- 6 Per gli edifici di interesse storico-artistico sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

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

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.

Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità:

- gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- gli incrementi volumetrici suddetti devono essere realizzati prioritariamente all'interno di volumi esistenti a destinazione non residenziale.

Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente, essi inoltre, nel caso in cui determinano una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a quanto prescritto nelle tabelle di zona.

- d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari o plurifamiliari;
- e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata sulle singole tabelle di zona.

Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione è comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima prescritta nelle tabelle di zona.

- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
- che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
 - che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 7,50.
- L'amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.
- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implichino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.
- Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante soprelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

ART. 18 - 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 in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insegnamento previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a Permesso di costruire convenzionato, in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.
- 4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a Permesso di costruire convenzionato quando ivi previsto.

ART. 19 - AR - ANNUCLEAMENTI RURALI

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti frazionali di vecchio impianto di interesse ambientale, ma privi di valore storico-artistico.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate. Sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli usi dell'art. 13 precedente.
- 3 E' ammessa la realizzazione di strutture agricole strettamente connesse all'attività e nel rispetto di quanto prescritto al successivo art. 23.
- 4 Sui singoli edifici sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia parziale e totale con le seguenti specificazioni.
 - 4.1 Tutti gli interventi dovranno prevedere il recupero e la conservazione degli elementi tipologici caratterizzanti gli edifici.
 - 4.2 E' consentita la copertura in tegole nere in luogo della copertura in pietra (lose).
 - 4.3 Sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni ammesse precedentemente sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml. 8,00.

ART. 20 - TSR - AREE PER IMPIANTI TURISTICO - SPORTIVO - RICREATIVO

- 1 Sono le parti del territorio sulle quali sono ammessi usi turistico - sportivo - ricreativi a carattere privato necessari per la qualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica locale.
- 2 L'area TSR.1 è destinata alla pratica del golf; su di essa sono ammessi, mediante concessione singola, interventi di nuova costruzione dei seguenti impianti ed attrezzature necessari per l'uso previsto:
 - a) club-haus, comprensivo di somministrazione alimenti e bevande;
 - b) locali tecnici e di servizio, quali depositi, rimesse etc...;
 - c) impianti tecnologici e funzionali per l'attività quali impianti di irrigazione, illuminazione, segnaletica etc...

Sono inoltre consentiti gli interventi di sistemazione del suolo necessari per l'uso ammesso, percorsi per la circolazione, parcheggi ed eventuali altri impianti sportivi a raso.

Per gli impianti di cui alla lettera a) precedente si assegna una quantità edificatoria supplementare rispetto all'esistente pari a mq. 200 di S.U.L. da realizzarsi mediante corpi di fabbrica di non oltre due piani fuori terra e altezza massima pari a ml. 7,50.

Per gli impianti di cui alla lettera b) precedente si assegna una quantità edificatoria massima pari a 200 mq. di S.U.L. da realizzarsi mediante corpi di fabbrica di non oltre un piano fuori terra e altezza massima pari a ml. 4,50.

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

1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), comma 1, art. 8 precedente.

Sono inoltre ammessi gli usi di cui alle sottocategorie c₁, c₂, c₃, comma 1, art. 8 precedente.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all’attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 150 mq. di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda **nelle aree produttive di assestamento e di completamento e non superiore a mq. 200 di S.U.L. nelle aree produttive di nuovo impianto;** (VP6)
- attrezzature e impianti pubblici.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell’attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell’attività principale.

2 Per il commercio al dettaglio si richiama l’art. 39 successivo.

ART. 22 - P1 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
- 2 Nelle aree 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.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

Le aree P1 si distinguono in:

- **aree produttive di assestamento P1 c. e. e. aree a capacità edificatoria esaurita nelle quali sono ammessi interventi fino al peso massimo di ristrutturazione delle unità residenziali esistenti se ubicate in edifici separati da quelli a destinazione d'uso produttiva ed interventi fino al peso massimo di demolizione e nuova costruzione per le unità produttive. E' ammesso un ampliamento, nella misura massima di mq 150 di SUL per ciascuna unità produttiva, a condizione che sia verificato un rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria, non maggiore dell'80%**

in caso di edifici esistenti si applicano i seguenti parametri edilizi:

n° piani f.t. ed. re	n° 1 – 2
h f.t. ed. resid.	m 8,00
h f.t. ed produtt.	m 22,00;

in caso di nuova edificazione la porzione residenziale deve essere ricavata nello stesso complesso architettonico che ospita l'attività produttiva;

- **aree genericamente definite di completamento – P1.2 (zona Borgo Garola) – P1.3 (ex area Lavalle) P1.5 (su strada provinciale per Piasco) dove è imposto il solo rispetto del rapporto di copertura pari al 50% riferito alla superficie fondiaria. Anche in queste aree l'edificazione ad uso residenziale soggiace alle norme sopra esposte. Nelle aree in cui l'edificazione è subordinata a S.U.E. sono ammessi, con intervento diretto tutti gli interventi fino al peso massimo di ristrutturazione per tutte le unità insediate purchè la destinazione d'uso sia propria. Per le unità produttive è inoltre ammesso un ampliamento, nella misura massima di mq 150 di SUL per ciascuna unità, a condizione che sia verificato un rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria asservita, non maggiore dell'80%. (VP6)**

ART. 22B - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

1. Le aree P2 sono le aree produttive di nuovo impianto.

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, sugli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso e mediante intervento diretto, tutte le opere fino al peso massimo della ristrutturazione edilizia.

Negli interventi di nuova edificazione, oltre alla destinazione d'uso produttiva è ammessa la destinazione d'uso residenziale nel limite di mq 200 per ogni unità produttiva insediata; l'unità residenziale sarà direttamente asservita all'unità produttiva e non separatamente alienabile. La porzione residenziale deve essere ricavata nello stesso complesso architettonico che ospita l'attività produttiva. (VP6)

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

ART. 23 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

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

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

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
 - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.
- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.
- c) per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e quelli a destinazione extragricola si applicano le norme dell'art. 30 seguente cui si rimanda.

3 Condizioni per l'edificazione.

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

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

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

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

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

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati e avicunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15.

4.2 In caso di allevamenti suinicoli, di sanati, avicunicoli, le distanze dalle aree residenziali e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 400 e 100; quest'ultima distanza con accordo scritto tra le parti potrà essere ridotta a ml. 30.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

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

- 4.3 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 50% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del concessionario, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.
- 4.4 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:
 - l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
 - qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);
 - il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente; si richiama il rispetto del comma 4.3 precedente.
- 4.5 Le aree utilizzabili per lo spandimento possono essere ubicate anche in uno dei Comuni confinanti con il Comune di Venasca.
- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr. 3 (di cui 2 abitabili oltre ad 1 accessorio); h. max. ml. 7,50.

6 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:

- Vacche.....	5,00
- Vitelli scolostrati	0,50
- Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
- Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
- Vitelli con più di 1 anno:	
- macello.....	3,80
- allevamento.....	3,00
- Vitelli con più di 2 anni:	
- macello.....	4,80
- allevamento.....	4,00
- Tori e torelli da riproduzione	5,00
- Verri	2,00
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.: per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50: per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
- Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120: per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
- Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.: per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
- Allevamenti con sola fase di ingrasso: per ogni capo presente	0,80
- Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg.....	0,30
- Ovini	0,40
- Caprini.....	0,30
- Equini.....	4,00
- Polli da carne.....	1,50 (x 100 capi)
- Galline ovaiole	1,80 (x 100 capi)
- Altri volatili e conigli.....	1,50 (x 100 capi)

- 6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle e delle cantine, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,20 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.
- 6.2 La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:
- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le
 - b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le
 - c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le
 - d) stalle bovini a stabulazione fissa
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
 - e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
 - f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le
 - g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le
 - h) allevamenti avicunicoli
Superficie utile lorda: mq. 11/q.le
 - i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

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

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

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

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo, a prescindere dalle qualifiche precedentemente richiamate nel presente articolo, può essere rilasciata concessione per la costruzione di modeste strutture ad uso deposito o ricovero attrezzature agricole, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - è ammessa una sola struttura per proprietà;
 - la struttura è ammessa solo in quanto necessaria per il servizio di fondi in attuabilità di coltivazione;
 - la S.U.L. massima ammessa è pari a mq. 20;
 - la struttura deve essere realizzata con tipologia ed impiego di materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale, ad un piano fuori terra ed altezza alla gronda non superiore a mt. 2,50 con pendenza delle falde non superiore a 40%.
- 9 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 10 Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamenti regionali e statali di settore.

ART. 24 - PA - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1 Sono le parti del territorio individuate dal P.R.G. per impianti produttivi di tipo agricolo.
- 2 Nella zona PA1 si confermano le destinazioni di allevamento zootecnico in atto (cat. f₃, 1° comma, art. 8 precedente) per i quali sono ammessi unicamente interventi manutentivi, di adeguamento tecnologico ed impiantistico senza possibilità di incremento della S.U.L. esistente.
In caso di cessazione degli usi in atto l'area acquista la normativa dell'attigua area produttiva.
- 3 Nella zona PA2 si confermano le destinazioni in atto di allevamento zootecnico, lavorazione e produzione mangimi (cat. f₃, 1° comma, art. 8 precedente).
A servizio degli impianti è pure ammessa la residenza del proprietario e/o del custode nella misura di mq. 150 di S.U.L., con due piani fuori terra e altezza massima pari a ml. 7,50.
Sull'area sono ammessi, oltre a quelli sugli edifici esistenti, interventi di ampliamento e completamento, mediante concessione singola e nel rispetto dei parametri contenuti nelle tabelle di zona.

ART. 25 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli 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 al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere modificate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, a norma del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 3 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
- 5 Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche, e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza:
 - a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
 - b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione;
 - c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.
- 6 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e semprechè non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta.
- 7 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di SUE dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.
- 8 Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 3.

ART. 26 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama la L.R. 23.01.89 n. 6 e successive circolari e decreto applicativo nonché la L. 22.02.2001 n. 36.
Tali impianti sono ammessi unicamente nelle aree individuate con apposito regolamento adottato dal Comune in applicazione all'art. 8, comma 6, Legge 22.02.2001, n. 36.

ART. 27 - IDC - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI.

1. Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati nelle aree contraddistinte con la sigla IDC, in aree ove è consentita la corrispondente destinazione ed anche nelle fasce di rispetto della viabilità nelle aree agricole E; potranno, in tal caso, 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.
2. 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
3. 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 dovranno essere inferiori a quelle stabilite dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.
4. 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.
5. 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 23.04.1999 n. 8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

ART. 28 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva.

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

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

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

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

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

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

- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E - gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento devono rispettare le seguenti distanze minime dal ciglio stradale:
- mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
 - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

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

- 3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a:
- strade provinciali n. 8 e 46: mt. 5;
 - altre strade: mt. 3.

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

- 3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lettere c) e d) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo, nel rispetto di quanto segue:
- aree prospicienti le strade provinciali n. 8 e 46: mt. 10;
 - aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
 - in tutti gli altri casi, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: mt. 5.

Per le aree di nuovo impianto si richiama quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444 (essendo zone "C"), nonché all'Art. 27, comma 2, della L.R. 56/77 .

- 4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a mt. 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale pari a mt. 4,75.
 - 4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.
- 4 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 5 Le aree di demanio e degli enti gestori di pubblici servizi possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato.
E' data applicazione alle disposizioni ivi comprese le possibilità di deroghe previste, del D.P.R. 11.07.1980 n. 753.
- 7 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme nel momento della loro entrata in vigore.

ART. 29 - FASCE DI RISPETTO

1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità normate al precedente art. 28, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2 Corsi d'acqua

La fascia di rispetto da rii, canali e corsi d'acqua è fissata in ml. 15,00, fatte salve diverse indicazioni cartografiche ed altra maggiore distanza a norma dell'art. 35 successivo.

All'interno degli abitati esistenti o delle perimetrazioni di P.R.G., la fascia di rispetto è fissata in mt. 10 dal filo di sponda o dell'opera di protezione, fatta salva maggiore distanza, topograficamente individuata. Si richiama in ogni caso la validità dei disposti contenuti nel R.D. n. 523/04, art. 96, lett. f.

Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

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

In caso di canali, bealere o altri corsi d'acqua privati, il distacco da rispettarsi segue la norma dei distacchi dai confini di cui ai commi 9 e segg. dell'art. 11 precedente.

3 Cimitero

La fascia di rispetto dei Cimiteri è pari a mt. 150 o misura minore secondo quanto topograficamente indicato e regolarmente autorizzato.

Si richiama il comma 5, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

4 Opere di presa acquedotto pubblico

Le fasce di rispetto dalle sorgenti degli acquedotti sono pari a ml. 200 ai sensi del D.P.R. 236/88.

5 Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.I. 16/01/1991, al D.P.C.M. 23/04/1992.

6 Impianto di depurazione

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a mt. 100.

ART. 30 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

- a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R4, limitatamente alle lettere a), b), c), comma 3, dell'art. 17 precedente;
- b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq.; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate;
- c) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree residenziali: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative;
- d) per gli edifici non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

Ai soli fini del recupero per la destinazione residenziale, si precisa quanto segue:

- sono recuperabili esclusivamente i fabbricati ove già sussistono locali di abitazione rurale (fabbricato principale del nucleo aziendale) realizzando un massimo di due unità abitative ed ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie;
- in presenza di oltre due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie.

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

ART. 31 - AUTORIMESSE

- 1 La costruzione di autorimesse in tutte le zone di P.R.G., se realizzate fuori terra, in corpi di fabbrica autonomi rispetto all'edificio principale, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - S.U.L. massima ammessa: mq. 25 ogni unità immobiliare;
 - altezza massima: mt. 3,10 nel caso in cui l'autorimessa non presenta solaio orizzontale interno oppure mt. 2,50 all'estradosso del solaio orizzontale interno ovvero al filo di gronda se a quota più elevata rispetto ad esso;
 - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
 - distacchi da fabbricati, confini e viabilità previsti per la nuova costruzione.
- 2 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra e all'interno dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lettera e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a mt. 2,50.
- 3 Le autorimesse interrate sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi, semprechè la copertura sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino qualora la stessa o parte della stessa siano esterne rispetto all'ingombro dell'edificio principale.
- 4 La costruzione delle autorimesse di cui al 1° comma precedente è inoltre soggetta alle ulteriori seguenti limitazioni:
 - nelle zone R1 ed R2, fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 14 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative, con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti e nelle quantità di cui alla L. 122/89; alle predette condizioni non è da verificarsi il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma;
 - nelle altre zone di P.R.G., diverse dalle R1 e R2, è ammesso superare il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma, eccezionalmente, in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative, con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti e comunque nella misura di cui alla L. 122/89.

ART. 32 - ACCESSORI

1 E' ammessa, nelle zone di P.R.G., fatta eccezione delle zone R1, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima: mq. 15 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
- altezza massima: ml. 2,40 misurati alla linea d'imposta del tetto con pendenza delle falde non superiore al 40%;
- distacchi da confini, fabbricati e viabilità previsti per la nuova costruzione.

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

ART. 33 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

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

ART. 34 - AREE A VERDE PRIVATO

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

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

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

2. Per le aree verdi individuate si richiede di prediligere la scelta di specie autotone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna, in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali. (VP7)

ART. 35 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonchè alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:

2.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica; si richama comunque il rispetto del D.M. 11.3.88.

2.2 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe.

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

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

a) Dinamica della rete idrografica:

aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri.

Prescrizioni esecutive:

- soprelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna;
- valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
- previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;

- accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;

b) Dinamica dei versanti:

costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.

Prescrizioni esecutive:

- regimazione delle acque superficiali;
- verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
- esecuzione degli scavi a campioni.

c) Costruzioni alla base di pendii

Prescrizioni esecutive:

- eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
- esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.

d) Costruzioni a monte di pendii.

Prescrizioni esecutive:

- assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
- raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
- operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.

e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.

Prescrizioni esecutive:

- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

2.3 Classe IIIa

- 2.3.1 Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma 2.3.2 seguente:
- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;

 - aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Cp: art. 9, comma 8, N. di A. del P.A.I.;

 - aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Vm: art. 9, comma 11, N. di A. del P.A.I.
- 2.3.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.3.1 precedente ed in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:
- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
 - b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o 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; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e

utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

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

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

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

2.4 Classe IIIb

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb₁: aree ove l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti e/o alla realizzazione dei loro completamenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi;
- Classe IIIb₂: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb₃: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb₄: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma 2.4.1 seguente.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione chiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2.4.1 Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

Fatta salva l'applicazione del comma 2.3.1 per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma 2.4 precedente, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

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

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

ART. 36 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Leg.vo 490/99

1 Elenco beni culturali individuati ai sensi art. 13 del D. Leg.vo 490/99:

- “Casa con torre rotonda del Sec. XV sita sulla Piazza”;
- “Chiesa Parrocchiale con decorazioni dipinte (Sec XVIII) più architrave di porta intagliata con iscrizioni del 1468”

I beni precedentemente elencati sono individuati con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G. e per essi si richiamano gli obblighi di cui all'art. 23 dello stesso D. Leg.vo 490/99.

- 2 Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 490/99, attinenti al Titolo I, art. 5, c.5° relative ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro.
- 3 Si richiamano le disposizioni del Titolo II del D. Leg.vo 490/99 relative ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 146 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta “Galasso”) ed in particolare, per i corsi d’acqua, il Torrente Varaita, il Torrente d’Isasca, il Rio Raffano (dallo sbocco nel Varaita alle origini), il combale o Rio Bruido di Venasca o Ribodino (dallo sbocco nel Varaita alle origini).
Non sono sottoposte alle disposizioni dei “Beni tutelati per legge” di cui al citato art. 146 le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone “A” e “B”.

ART. 37 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati;
Per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al risanamento conservativo.
 - edifici vincolati di cui all'art. 36 precedente, commi 1 e 2.
 - edifici di pregio architettonico-ambientale-documentale di cui al p.to 4 dell'art. 14 precedente;
- 2 Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex D.Lgs 490/99 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 ed R2 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.

ART. 38 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

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

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

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

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

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

3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari, e quando gli interventi riguardino la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.

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

- 3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera c) del 2° comma precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata alla istanza del titolo abilitativo e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime.
Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.
4. 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 che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.
5. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
 - a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

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

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

ART. 39 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E D.C.R. 29.10.99 NR. 563 - 13414

Tutte le previsioni commerciali, cartografiche e normative, contenute nel presente strumento urbanistico non costituiscono adeguamento ai disposti di cui all'art. 6, comma quinto, del Decreto Legislativo n. 114/1998 e dell'art. 4 della legge regionale n. 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003, nonché in base alle presenti norme di attuazione.

2 Il P.R.G. individua topograficamente nelle specifiche tavole in scala 1:2.000 le seguenti zone di insediamento commerciale:

a) addensamenti commerciali:
A1. - addensamento storico rilevante.

b) localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane:
L2. - localizzazione commerciale urbano - periferica non addensata.

La compatibilità territoriale delle differenti “tipologie delle strutture distributive” è fissata inderogabilmente nella tabella A) allegata.

3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

4 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

- 5 Le variazioni della superficie di vendita definite “fisiologiche” all’art. 15 comma 9 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l’adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui al comma 6 successivo.
- 6 Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all’art. 15 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003, e dal comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all’art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.L.P. ed è attribuito, di norma, per una quota dell’80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell’art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
L’attuazione di quanto disposto nel presente comma segue le norme di cui all’art. 3 precedente con le specificazioni del successivo 6° comma.
- 7 Con riferimento all’art. 26 della D.C.R. 347-42514, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, appresso specificata, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell’area di pertinenza dell’intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere previste (mediante cessione o asservimento come indicato al comma 8 dell’art. 3 precedente): nell’addensamento commerciale A1 è ammessa la monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq.; nella localizzazione commerciale L2 è ammessa la monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq.; per superfici maggiori di quelle indicate in A1 ed L2 la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota di servizi attinente al verde.
In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è consentito il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi per esercizi commerciali fino a 50 mq.
Nel caso in cui si superino le soglie precedentemente indicate gli obblighi attinenti alle aree per servizi si riferiscono all’intero esercizio commerciale e non solo alla superficie eccedente la soglia considerata.
I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costruzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.
- 8 Il rilascio dei titoli abilitativi relativi all’insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq. è contestuale al rilascio dell’autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie londa di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

- 9 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 10 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 11 Per i casi previsti nei commi 8, 9 e 10 precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 12 Relativamente alla localizzazione L2 si richiamano in quanto applicabili l'art. 17, comma 4bis e l'art. 29, comma 3bis della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2005.

TABELLA A
COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A1	L2
VICINATO	fino a 150	SI	SI
M – SAM 1	151 – 250	SI (1)	SI (1)
M – SAM 2	251 – 900	NO	SI (1)
M – SAM 3	901 – 1.500	NO	SI (2)
M – SE 1	151 – 400	SI (1)	SI
M – SE 2	401 – 900	NO	SI
M – SE 3	901 – 1.500	NO	SI
M – CC	151 – 1.500	NO	NO
G – SM 1	1.501 – 4.500	NO	NO
G – SM 2	4.501 – 7.500	NO	NO
G – SM 3	7.501 – 12.000	NO	NO
G – SM 4	> 12.000	NO	NO
G – SE 1	1.501 – 3.500	NO	SI
G – SE 2	3.501 – 4.500	NO	NO
G – SE 3	4.501 – 6.000	NO	NO
G – SE 4	> 6.000	NO	NO
G – CC 1	1.501 – 6.000	NO	SI NO
G - CC 2	6.001 - 12.000	NO	NO
G - CC 3	12.001-18.000	NO	NO
G - CC 4	> 18.000	NO	NO

(1) Solo per ampliamento con eventuale trasferimento di attività esistenti

(2) Solo nell'ambito dei centri commerciali



condizioni di compatibilità modificate rispetto agli indirizzi regionali

ART. 40 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE

- 1 Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo, valgono le seguenti specifiche disposizioni:
- 2 Zona R5.1 - Trattandosi di un'area adiacente al Centro Storico per la quale dovrà essere posta particolare attenzione alle tipologie di intervento che dovranno essere improntate alla massima semplicità costruttiva, evitando l'inserimento di falde non necessarie, l'uso di tetti a padiglione, la realizzazione di murature esterne in mattoni o il rivestimento delle stesse con zoccolature in pietra.
Dovranno essere privilegiate le tinteggiature a calce, i balconi in pietra o legno, i serramenti esterni in legno.
La volumetria realizzabile all'interno dell'area è pari alla volumetria esistente, la quale potrà essere demolita e ricostruita, da sommare a quella derivante dall'applicazione dell'indice di densità edilizia (1,2 mc/mq) alla superficie territoriale di mq. 4.610. (VP5)
- 3 Zona R5.2 - In sede di utilizzazione dell'area dovrà essere previsto un unico accesso alla strada Provinciale antistante.
- 4 Zona R6.1 - In sede di S.U.E. dovrà essere prevista, lungo tutta la proprietà prospiciente le zone produttive P1.2 e P2.1 una schermatura costituita da una alberatura di alto fusto, sempreverde nonchè eventuali altri accorgimenti per garantirne la compatibilità acustica.
- 5 Zona P1.4 - Nell'area in oggetto non sarà ammessa l'edificazione residenziale al servizio degli insediamenti produttivi in progetto in considerazione della presenza dell'area per impianti produttivi agricoli antistante. La presente norma perderà efficacia qualora l'area per impianti agricoli produttivi assumesse anch'essa la destinazione di area produttiva così come previsto dalle presenti Norme di attuazione in caso di cessazione di tutte le attività produttive agricole insediate.
- 6 Zona P2.1 - L'utilizzazione dell'area è subordinata alla realizzazione di una barriera alberata di adeguate dimensioni e caratteristiche sul lato nord della stessa, confrontante con la zona residenziale di nuovo impianto. Sono ammesse solo attività non nocive né moleste ed acusticamente compatibili con la contigua area residenziale R6.1.
- 5 7 Zona P2.2 - In tale area “è ammesso l'insediamento di sole attività specialistiche e/o tipiche locali. La progettazione urbanistica esecutiva ed edilizia dovrà prevedere un razionale ed organico complesso ispirato alla tipologia insediativa tipica, con obbli-

go di impiego di tipologie edilizie forme e materiali tradizionali e di qualità estetica; l’edificazione dovrà prevedere le eventuali porzioni abitative e/o espositive sul fronte verso la strada provinciale e le porzioni produttive sul retro”.

8 Zona P1.5

L’area P1.5 dovrà essere soggetta a S.U.E. corredata di analisi di compatibilità ambientale di cui all’art. 20 della Legge 40/98 e realizzabile per compatti.

Obiettivo degli interventi, siano essi di recupero degli insediamenti esistenti, che di nuovo impianto, sarà quello di riqualificare l’area posta all’ingresso della Valle mediante interventi edilizi che privilegino l’aspetto architettonico e l’inserimento ambientale. **Dovranno quindi essere evitate nuove costruzioni con elementi strutturali a vista. Gli edifici dovranno essere, anche se di tipo prefabbricato, rivestiti con materiali compatibili con quelli tradizionalmente presenti sul territorio o intonacati e tinteggiati con colori tenui. I serramenti esterni non potranno essere realizzati con vetrate di tipo U-glas o similari, ma dovranno essere caratterizzati da specchiature tradizionali.** (VP6)

9 Zona PA1 - In caso di cessazione di tutte le attività insediate, la presente area potrà essere riclassificata quale zona produttiva di nuovo impianto P2.

10 Fabbricato Ex Scuola in Loc. S. Bernardo – Per tale fabbricato è ammesso il recupero con destinazione turistico ricettiva e somministrazione alimenti e bevande mediante intervento di ristrutturazione edilizia totale con ampliamento non superiore a mq. 50 di superficie utile.

ART. 41 - AIS AREA PER IMPIANTI SPECIALI

- 1 E' l'area utilizzata per la discarica di 2^a categoria, tipo B, operazione di smaltimento di cui alla lettera D5 dell'allegato B del D. Lgs. 22/97, per rifiuti speciali non pericolosi.
- 2 Sull'area è ammessa esclusivamente l'attività di cui al comma 1 precedente e l'attività direzionale e di gestione riferita esclusivamente all'attività stessa.
- 3 Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nella relativa tabella di zona.
- 4 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche è quella prevista dall'art. 21, comma 1 e 2 della L.R. 56/77.

ART. 42 - DEROGHE

1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357.

ART. 43 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

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

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

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

- spazi pubblici previsti;
- densità fonciaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento P.di C.. = Permesso di costruire
P.di C.C. = Permesso di costruire convenzionato
SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
PEC = Piano esecutivo convenzionato
- rif. prescrizioni norme di attuazione
I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

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

Il volume in progetto viene indicato tra parentesi quando è già definito in sede di strumento esecutivo vigente e in corso di attuazione.

Ove la capacità residenziale permanente è indicata tra parentesi, il valore corrispondente viene assunto come teorico esistente in ragione dello stato di attuazione della previsione. Lo stesso valore, pur concorrendo al calcolo della capacità residenziale complessiva teorica non viene pertanto considerato capacità residenziale aggiuntiva.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE:

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

- rapporto di copertura;
 - utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
 - altezza massima;
 - modalità di intervento;
 - numero piani fuori terra edificio residenziale, riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
 - rif. prescrizioni norme di attuazione.
-

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

		R1									
superficie territoriale	mq.	39.681									
superficie destinata alla viabilità	mq.	8.500									
superficie inedificabile	mq.	/									
spazi pubblici previsti: a	mq.	605									
b	mq.	2.920									
c	mq.	/									
d	mq.	570									
totale	mq.	4.095									
superficie fondiaria complessiva	mq.	27.086									
superficie fondiaria compromessa	mq.	27.086									
superficie fondiaria libera	mq.	/									
volume complessivo esistente	me.	/									
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/									
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/									
volume in progetto	me.	/									
totale volume realizzabile in zona	me.	0									
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.										
turistica reale	nr. ab.										
turistica teorica	nr. ab.										
in p.l. albergh.	nr. ab.										
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/									
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	/									
densità territoriale prevista	mc./mq.	/									
rapporto di copertura	%	ES.									
altezza massima	ml.	ES.									
nr. piani fuori terra	nr.	ES.									
modalità di intervento		P di C.									
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	14									

		R4.1	R4.2 (VP7)	R4.3	R4.4	R4.5	R4.6	R4.7	R4.8	R4.9	R4.10 (VP7)
						PRATOLUOGO	COLLINO	PILONE	PILONE	GIANTONI	
superficie territoriale	mq.	117.427	35.822	38.348	75.060	41.540	6.685	21.473	18.003	9.900	35.428
superficie destinata alla viabilità	mq.	17.593	2.105	1.831	9.364	6.070	577	570	215	208	950
superficie inedificabile	mq.	7.181	9.268	5.297	1.926	1.810	/	3.753	2.693	4.100	/
spazi pubblici previsti: a	mq.	1.865	/	/	/	/	/	/	/	/	/
b	mq.	1.410	10	/	11.978	307	/	/	/	/	/
c	mq.	20.964	765	/	/	1.465	/	/	/	/	/
d	mq.	4.209	/	/	814	218	/	280	/	/	/
totale	mq.	28.448	775	/	12.792	1.990	/	280	/	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq.	64.205	23.674	31.220	50.978	31.670	6.108	16.870	15.095	5.592	34.478
superficie fondiaria compromessa	mq.	62.440	23.674	27.180	50.978	31.670	6.108	16.870	15.095	5.592	34.478
superficie fondiaria libera	mq.	1.765	/	4.040	/	/	/	/	/	/	/
volume complessivo esistente	me.	112.716	17.970	37.808	54.197	25.680	3.400	6.267	6.510	4.100	5.352
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,81	0,69	1,39	1,06	0,81	0,56	0,37	0,43	0,73	0,13
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1,00	0,90	1,50	1,00	0,80	0,60	/	/	/	/
volume in progetto	me.	1.765	/	6.060	/	/	/	/	/	/	/
totale volume realizzabile in zona	me.	114.481	17.970	43.868	54.197	25.680	3.400	6.267.	6.510	4.100	5.352
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.										
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/	/	/				
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	18	/	67	/	/	/	/	/	/	/
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	18	/	67	/	/	/	/	/	/	/
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	40	40	30	30	30	30	30	30	30	30
altezza massima	ml.	9,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	4,50	4,50	4,50	4,50
nr. piani fuori terra	nr.	3-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	1 - 1	1 - 1	1 - 1	1 - 1
modalità di intervento			P di C.	P di C.	P di C.	P di C.	P di C.	P di C.	P di C.	P di C.	P di C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17

		R5.1*	R5.2*	R5.3	R5.4	R5.5					
				COLLINO	COLLINO	PILONE					
superficie territoriale	mq.	5.227	3.485	4.600	6.588	3.000					
superficie destinata alla viabilità	mq.	/	/	/	/	/					
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	t	/					
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	/	/	1	/					
b	mq.	/	/	/	1	/					
c	mq.	/	/	/	t	/					
d	mq.	790	522	/	200	/					
totale	mq.	790	522	/	200	/					
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.437	2.963	4.600	6.388	3.000					
superficie fondiaria compromessa	mq.	617	/	1.375	/	/					
superficie fondiaria libera	mq.	3.820	2.963	3.225	6.388	3.000					
volume complessivo esistente	me.	1)	/	1.100	/	/					
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	0,80	/	/					
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	1,00	0,80	0,80	0,80					
volume in progetto	me.	5.532+V.es.	2.963	2.580	5.110	2.400					
totale volume realizzabile in zona	me.	5.532+V.es.	2.963	3.680	5.110	2.400					
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/	/	/					
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/	/					
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/	/					
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/	/					
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	55	30	34	68	32					
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	55	30	34	68	32					
densità territoriale prevista	mc./mq.	1,2 2)	/	/	/	/					
rapporto di copertura	%	40	40	30	30	30					
altezza massima	ml.	7,50	7,50	4,50	4,50	4,50					
nr. piani fuori terra	nr.	2 - 1	2 - 1	1 - 1	1 - 1	1 - 1					
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	P di C.	P di C.	P di C.					
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	18 - 40	18 - 40	18	18	18					

1) Volume esistente - V. es. oggetto di demolizione e ricostruzione

2) Indice di densità edilizia territoriale da applicarsi alla St. di mq 4610

		R6.1*	R6.2	R6.3	R 64(VP 7)	R6.5					
					COLLINO	GIANTONI					
superficie territoriale	mq.	10.690	9.965	6.692	5.960	20.455					
superficie destinata alla viabilità	mq.	594	1.325	/	/	815					
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/	/					
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	/	/	/	/					
b	mq.	/	/	/	/	/					
c	mq.	600	200	200	/	/					
d	mq.	900	600	600	750	1.790					
totale	mq.	1.500	800	800	750	1.790					
superficie fondiaria complessiva	mq.	8.596	7.840	5.892	5.210	17.850					
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	3.610					
superficie fondiaria libera	mq.	8.596	7.840	5.892	5.210	14.240					
volume complessivo esistente	me.	/	/	/	/	368					
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	0,10					
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	0,10					
volume in progetto	me.	9.621	8.969	6.023	4.768	1.425					
totale volume realizzabile in zona	me.	9.621	8.969	6.023	4.768	1.793					
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/	/	/					
turistica reale	nr. ab.	/	/	/							
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/							
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/							
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	96	90	60	63	19					
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	96	90	60	63	19					
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,90	0,90	0,90	0,80	/					
rapporto di copertura	%	30	30	30	30	10					
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	4,50	4,50					
nr. piani fuori terra	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	1 - 1	1 - 1					
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.					
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	18-40	18	18	18	18					

		P1.1 (VP6)	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5 (VP6)		AIS			
superficie territoriale	mq.		6.345	50.935	10.390	74.685		75.101			
superficie destinata alla viabilità	mq.		/	153	725	510		/			
superficie inedificabile	mq.		/	/	/	1.130		/			
spazi pubblici - parcheggi	mq.		637	5.100	1.040			7.510			
spazi pubblici - verde	mq.		637	5.100	1.040			7.510			
spazi pubblici - totale	mq.		1.270	10.200	2.080	14.940		15.020			
superficie fondiaria	mq.		5.075	40.582	7.585	58.105		60.081			
superficie coperta esistente	mq.		1.360	11.120	1.722	9.585		300			
superficie utile linda esistente	mq.		/	/	/	/		/			
rapporto di copertura in progetto	%		50	50	50	50		2			
utilizzazione territoriale progetto	mq/mq		/	/	/	/		/			
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq		/	/	/	/		/			
Superficie utile linda progetto	mq		/	/	/	/		/			
Modalità di intervento		SUE	SUE	PdC	SUE		PdCC				
nr piani f.t. ed. resid. (abit.- acc.)	nr		2 - 1	2 - 1	2 - 1	/		/			
altezza fuori terra ed. resid.	m		8	8	8	/		/			
altezza fuori terra ed. produttivi	m		12	12	12	12		10			
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.		22 (1)	22	22 - 40	22 - 40		41			

(1) Rif. PEC vigente

		P2.1	P2.2*	P2.3	P2.4 (VP6)						
				MARAUDA							
superficie territoriale	mq.	6.149	45.512	21.303	12.700						
superficie destinata alla viabilità	mq.	/	1.212	/	/						
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/						
spazi pubblici - parcheggi	mq.	650	4.550	2.130							
spazi pubblici - verde	mq.	650	4.550	2.130							
spazi pubblici - totale	mq.	1.300	9.100	4.260	2.540						
superficie fondiaria	mq.	4.849	35.200	17.043	10.160						
superficie coperta esistente	mq.	/	188	816	/						
superficie utile linda esistente	mq.	/	/	/	/						
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	70						
utilizzazione territoriale progetto	mq/mq	/	/	/	0,45						
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	/	/	/	/						
Superficie utile linda progetto	mq	/	/	/	5.715						
Modalità di intervento		PdC	SUE	SUE	SUE						
nr piani f.t. ed. resid. (abit.- acc.)	nr	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/						
altezza fuori terra ed. resid.	m	8	8	8	/						
altezza fuori terra ed. produttivi	m	12	12	12	12						
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	22 - 40	22 - 40 (1)	22 (1)	22						

(1) Rif. PEC esistente

		PA1*	PA2								
superficie territoriale	mq.	6.142	18.216								
superficie destinata alla viabilità	mq.	/	/								
superficie inedificabile	mq.	/	250								
spazi pubblici - parcheggi	mq.	/	/								
spazi pubblici - verde	mq.	/	/								
spazi pubblici - totale	mq.	/	/								
superficie fondiaria	mq.	6.142	17.966								
superficie coperta esistente	mq.	1.938	3.300								
superficie utile linda esistente	mq.	/	/								
rapporto di copertura in progetto	%	50	50								
utilizzazione territoriale progetto	mq/mq	/	/								
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	/	/								
Superficie utile linda progetto	mq	/	/								
Modalità di intervento		SUE	SUE								
nr piani f.t. ed. resid. (abit.- acc.)	nr	/	/								
altezza fuori terra ed. resid.	m	/	/								
altezza fuori terra ed. produttivi	m	8	8								
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	25 - 40	25								

