

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1	-	Contenuti e finalità della Variante	pag. 4
ART. 2	-	Elaborati della Variante	pag. 4
ART. 3	-	Modalità di attuazione del PRG	pag. 5
ART. 4	-	Condizioni per il rilascio del permesso di costruire	pag. 7
ART. 5	-	Contributi concessori: corresponsione e scomputo	pag. 8
ART. 6	-	Destinazioni d'uso del suolo	pag. 9
ART. 7	-	Parametri edilizi e urbanistici e definizioni	pag. 11
ART. 8	-	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 12
ART. 9	-	Capacità insediativa	pag. 13
ART. 10	-	Parcheggi privati	pag. 14
ART. 11	-	Distanze tra i fabbricati	pag. 14
ART. 12	-	Distanze dai confini	pag. 15
ART. 13	-	Vincoli sopraordinati al PRG	pag. 16
ART. 14	-	Prescrizioni idro-geologiche	pag. 20
ART. 15	-	Interventi edilizi	pag. 24
ART. 16	-	Strutture edilizie pertinenziali	pag. 33
ART. 17	-	Depositi di materiali all'aperto e serbatoi	pag. 37
ART. 18	-	Opere in aree attigue a strade provinciali	pag. 37
ART. 19	-	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 37
ART. 20	-	Commercio al dettaglio in sede fissa (stralciato)	pag. 38
ART. 21	-	Deroghe	pag. 38
ART. 22	-	Norme in contrasto	pag. 38

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA

ART. 23 - Centro storico	CS	pag. 41
ART. 24 - Nuclei rurali	NR	pag. 44
ART. 25 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	RE	pag. 46
ART. 26 - Aree residenziali di riordino	RI	pag. 48
ART. 27 - Aree residenziali di completamento	RC	pag. 50
ART. 28 - Aree residenziali di nuovo impianto	RN	pag. 52
ART. 29 - Insediamenti produttivi esistenti in aree improprie	II	pag. 54
ART. 30 - Insediamenti produttivi esistenti confermati	IC	pag. 56
ART. 31 - Aree per attività produttive di nuovo impianto	IN	pag. 58
ART. 32 - Insediamento artigianale e commerciale esistente confermato	TC	pag. 60
ART. 33 - Aree per attività commerciali di nuovo impianto	TN	pag. 62
ART. 34 - Aree agricole normali	AN	pag. 64
ART. 35 - Aree agricole di salvaguardia ambientale	AS	pag. 66
ART. 36 - Aree agricole di manutenzione paesaggistica	AP	pag. 67
ART. 37 - Aree per servizi pubblici	SP	pag. 68
ART. 38 - Aree per servizi di interesse generale	SG	pag. 69
ART. 39 - Sedimi per viabilità pubblica		pag. 70

TITOLO I

NORME GENERALI

NOTA REDAZIONALE

In ciascun comma sono evidenziate in neretto le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le principali **finalità** poste a fondamento della Revisione sono le seguenti:

- a) incentivare il riuso del patrimonio edilizio, con particolare attenzione al recupero del centro storico e dei valori architettonici diffusi sul territorio (nuclei rurali di antico impianto);
- b) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- c) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico e negli ambiti rurali;
- d) tutelare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del territorio, con particolare riguardo al territorio agricolo e alle zone boscate.

4. Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione del PRG.

5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)**.

ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.
2. I documenti costituenti la presente Variante sono pertanto i seguenti:

A. Relazione illustrativa

B. Analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98

C. Elaborati illustrativi dello stato di fatto:

- | | | |
|--------------|---|-------------------|
| C.1 | Tabelle di analisi | |
| C.2.1 | Urbanizzazioni esistenti: acquedotto | (scala 1 : 5.000) |
| C.2.2 | Urbanizzazioni esistenti: fognatura | (scala 1 : 5.000) |
| C.2.3 | Urbanizzazioni esistenti: illuminazione pubblica | (scala 1 : 5.000) |
| C.2.4 | Urbanizzazioni esistenti: aree per servizi pubblici | (scala 1 : 5.000) |

C.3	Attività edilizia recente (1975 - 2003)	(scala 1 : 5.000)
C.4	Attività economiche esistenti	(scala 1 : 5.000)
C.5	Centro storico: analisi del patrimonio edilizio	(scala 1 : 1.000)
C.6	Nuclei rurali: analisi del patrimonio edilizio	(scala 1 : 1.000)

D. Elaborati di progetto:

D.1	Planimetria sintetica di Piano	(scala 1 : 25.000)
D.2	Assetto generale del Piano	(scala 1 : 5.000)
D.3	Aree urbanizzate e urbanizzande	(scala 1 : 2.000)
D.4	Centro storico: interventi edilizi ammessi	(scala 1 : 1.000)
D.5	Nuclei rurali: interventi edilizi ammessi	(scala 1 : 1.000)
D.6	Zone di insediamento commerciale	(scala 1 : 5.000)
D.7	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi	(scala 1 : 5.000)

E. Norme di Attuazione

F. Scheda quantitativa dei dati urbani

G. Elaborati geologici

H. Verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica

3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

ART. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- modalità indiretta:** attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- modalità diretta convenzionata:** attraverso permesso di costruire rilasciato subordinatamente alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- modalità diretta semplice:** attraverso semplice permesso di costruire o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

2. Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

4. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi**, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere,

oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle ad esse afferenti, che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili", le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per essi previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 6, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico.

5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

6. Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolare l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

7. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **lievi modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio delle concessioni edilizie deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

8. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la **monetizzazione** della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile

dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77; in ogni caso deve essere sempre assicurata la dismissione, o l'assoggettamento a uso pubblico, delle aree per parcheggio e verde pubblico, nella misura minima stabilita dalle norme specifiche di area.

9. Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato ragguagliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

10. Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

11. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi, con interventi separati, il Comune deve coordinare le previsioni attuative delle infrastrutture, in modo che, prioritariamente, vengano realizzate strade e reti interrato, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.

ART. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno dell'attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni .

2. Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- d) impianto pubblico di **fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto,

eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;

e) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario.

3. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di nuova costruzione devono in ogni caso avere **accesso diretto** al sistema viario, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere **allacciabili agli impianti** esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.

4. Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

5. I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

ART. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. **L'entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001.

3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o comunque in attuazione di SUE.

4. **Lo scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;

- deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzario regionale scontato del 20%;
- è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;
- soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione del Consiglio Comunale, venga riconosciuto il particolare interesse pubblico di una determinata opera di urbanizzazione connessa a uno o più interventi edificatori ma eccedente gli obblighi degli attuatori, questi potranno realizzarla direttamente scomputandone il valore, oltre che dagli oneri, anche dal contributo sul costo di costruzione.

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

1. Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

r Residenziale, comprendente le seguenti sottoclassi:

r1 gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi, con superficie utile lorda fino a 250 mq,
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e s.m.i.),
- pubblici esercizi,
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,

r2 residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;

r3 residenza rurale;

r4 annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).

p Produttiva, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:

p1 attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi;

p2 attività artigianali di produzione;

p3 attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;

p4 complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le

- attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;
- p5** attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
 - p6** lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
 - p7** impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;
- c Commerciale**, comprendente le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed extralimentari, così distinte in sottoclassi, anche in base alla classificazione della DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e s.m.i.:
- c1** esercizi commerciali al dettaglio alimentari, extralimentari e misti con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato);
 - c2** esercizi commerciali al dettaglio alimentari, extralimentari e misti con superficie di vendita da mq 151 a mq 250 (M-SAM1) e da mq 151 a mq 400 (M-SE1);
 - c3** attività commerciali all'ingrosso.
- t Turistico-ricettiva**, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
- t1** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;
 - t2** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;
 - t3** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 1000 mq
- l Ricreativa**, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.
- h Socio-assistenziale, ospedaliera**, relativa alle strutture private o convenzionate e pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
- h1** tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);
 - h2** tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);
- d Direzionale**, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.
- a Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:
- a1** coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relative pertinenze (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);
 - a2** coltivazione dei boschi;

- a3 coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;
- a4 allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;
- a5 allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;
- a6 allevamenti ittici;
- a7 attività agrituristiche;
- a8 conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;
- s **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- f **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dal permesso di costruire o dall'autorizzazione o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) **Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo

interno inferiore a 90°.

- g) Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori come definiti all'art.1, c.2, lett. a) e b), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio come definiti all'art.1, c.2, lett. c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) Superficie coperta della costruzione (Sc)**
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**
Definita dall'art. 18 del REC.
- l) Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- o) Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.
- s) Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'art. 26 del REC.
- t) Indice di densità edilizia territoriale (It)**
Definito dall'art. 27 del REC.
- u) Lotto libero**
Mappale inedito o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato.
- v) Ambito pertinenziale**
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. In caso di SUE e di permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).
2. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).

3. Gli indici di edificabilità (**It** e **If**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale e agricola.

4. Gli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere terziario e produttivo.

5. Per le **opere pubbliche** si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.

6. **L'utilizzazione totale degli indici** di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura prescritto dal presente PRG.

8. Il **trasferimento di Volume** edificabile non è ammesso fra aree non contigue o fra aree di diversa classificazione urbanistica, se non nell'ambito di uno SUE unitario esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti di cubatura. In ogni caso la cubatura trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 20% quella edificabile sull'area beneficiaria del trasferimento.

9. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

10. In tutti i casi i trasferimenti di Volume edificabile comportano l'annotazione, presso gli uffici comunali, di specifico vincolo per la cubatura trasferita.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione $V = 75$ mc/ab

b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori $V = 100$ mc/ab

3. La Cit, come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del **calcolo del fabbisogno addizionale di aree per servizi**, che deve essere sempre soddisfatto, con dismissione, assoggettamento o monetizzazione delle aree, in tutti gli interventi attuati con permesso convenzionato o strumento esecutivo; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

a) **edifici residenziali:**

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.

b) **edifici industriali e artigianali:**

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Sul.

c) **edifici terziari** (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

2. Nel **centro storico** (CS) la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

3. Le aree a parcheggio privato devono essere **ricavate sull'area fondiaria** di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.

4. Nei **nuclei rurali** (NR), in casi di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati nell'ambito dell'immobile oggetto di intervento, è ammissibile utilizzare aree esterne, anche non attigue, purché localizzate entro un raggio massimo di m 100.

ART. 11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1. Nelle zone degli insediamenti **di antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all art. 2 del D.M. 1444/68 (centro storico e nuclei rurali), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. Sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati

esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti; e se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc....), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

3. In tutte le altre zone è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

4. Sono ammesse le seguenti **deroghe** alle norme di cui ai commi precedenti:

- a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nel centro storico e nei nuclei rurali e nell'ambito della stessa proprietà, la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.
- b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è ridotta a m 6:
 - tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
 - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

In ogni caso la distanza minima è riducibile a m 6 esclusivamente con parere favorevole della C.I.E. e previo accordo tra le proprietà confinanti.

5. E' sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.

6. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

2. Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo con i confinanti per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.

3. **Nei casi di ristrutturazione** edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile, con particolare riguardo all'apertura o all'allargamento delle vedute. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.

4. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

5. I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

6. I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

ART. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'art. 9 del DPR 327/2001. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

2. Fascia di rispetto alle strade.

2.1 E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 39 delle NdA.

2.2 La profondità delle fasce rispetto dai confini stradali è così determinata:

a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte

- salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
- m 30 dal confine stradale previsto in PRG per le strade provinciali e regionali (di tipo "C"),
 - m 20 dal confine stradale previsto in PRG per tutte le altre strade veicolari pubbliche (di tipo "F"),
 - m 10 dal confine stradale per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 n. 52 del NCS);
 - secondo le misure indicate alla lettera d) seguente, all'interno degli ambiti di SUE, per le sole strade comunali di tipo "F" ad essi afferenti;
- b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
- m 10 dal confine stradale previsto in PRG per le strade provinciali e regionali (di tipo "C");
 - secondo le misure indicate alla lettera d) seguente, per tutte le altre strade;
- c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
- d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
- m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
 - m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2.3 All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.
- 2.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:
- a) nelle aree di antica formazione, per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità;
 - b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
 - c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;

- d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 19 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
- e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
- g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
- h) sugli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme specifiche di area e con eventuali ulteriori vincoli, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza innalzamento dei fronti verso la strada, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio, intendendosi per tale la figura geometrica determinata dagli edifici, al lordo di eventuali rientranze del filo di fabbricazione non superiori a mq 25 e di eventuali spazi cortilizi tra costruzioni di unica proprietà che non distino fra loro più di metri 10;
- i) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS);

3 Zona di rispetto cimiteriale

- 3.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.
- 3.2 La zona di rispetto cimiteriale è indicata in cartografia di PRG.
- 3.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi in cordolature non emergenti dal suolo, staccionate in legno e siepi mantenute a qualsivoglia altezza queste ultime nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dalle norme del codice civile;
 - b) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
 - c) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali;

4 Aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. c)

- 4.1 E' una porzione, ricadente in territorio di Pertusio, dell'ambito comprendente il torrente Viana e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150

metri ciascuna, nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

- 4.2 L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.
- 4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 4.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 151 del D. Lgs. n. 490/99, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11 e 12 della L.R. 20/89.

5 Beni architettonici vincolati ex D.Lgs. 42/04, artt. 9 e 10

- 5.1 Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.
- 5.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRG con apposita simbologia.
- 5.3 Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Piemonte.

6 Area di interesse archeologico vincolata ex D.Lgs. 42/04, artt. 10 e 97

- 6.1 E' un'area ubicata all'estremità settentrionale del territorio comunale, al confine con Prascorsano e Valperga, sottoposta a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o trasformazioni del suolo che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia e dell'archeologia.
- 6.2 L'area di cui al punto precedente è perimetrata sulla cartografia di PRG con apposita simbologia.
- 6.3 Sull'area di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di utilizzo agricolo dei suoli, che non comportino scavi e movimenti di terra, se non autorizzati dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

7 Ambiti ricadenti all'interno della Riserva naturale speciale del Sacro Monte di Belmonte.

- 7.1 E' un'area ubicata nella parte settentrionale del territorio comunale, al confine con Prascorsano e Valperga, ricompresa nell'area protetta istituita con L.R.

- 14/91 sottoposta a vincolo di tutela delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, oltre che delle risorse architettoniche e archeologiche.
- 7.2 L'area di cui al punto precedente è perimetrata sulla cartografia di PRG in base alla planimetria di cui all'Allegato A della L.R. 14/91.
- 7.3 Sull'area di cui sopra è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche ambientali dei luoghi, con particolare riguardo a demolizione di edifici esistenti, costruzione di nuovi edifici o di strutture stabili o temporanee; per più dettagliate prescrizioni si rimanda comunque alla L.R. 14/91.

8 Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923

- 8.1 Sono terreni montani, luoghi boscati e ambiti ricompresi nei bacini fluviali sottoposti a particolare tutela con divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazione che possano far perdere stabilità ai terreni, depauperare il patrimonio boschivo o turbare il regime delle acque.
- 8.2 Gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico sono individuati in cartografia di PRGC in modo puntuale, con riferimento alla perimetrazione definita dal decreto istitutivo del vincolo.
- 8.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 8.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

ART. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE

1. La cartografia di P.R.G. riporta la perimetrazione delle **classi geologiche** come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96, che è da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

- a) **Classe I**
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.
- b) **Classe II**
Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere ovviate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali

interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, ne condizionarne la propensione all'edificabilità.

Rientrano in detta classe, ad esempio:

- settori di territorio condizionati da modesti allagamenti causati dall'intervento antropico sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di "bassa energia" e "altezza di pochi centimetri" (porzione di territorio pedecollinare compreso all'incirca tra le isoipse 240 m. e 270 m. s.l.m.;
- aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a "bassa energia", è legato esclusivamente alla scarsa manutenzione (settore periferico a sud e sud-est dell'abitato nonché terrazzi alluvionali topograficamente più rilevati della piana e aree rilevate artificialmente in passato).

c) Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

- classe III a: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti;
- classe III b: porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico riconducibili ad interventi di carattere conservativo fino alla ristrutturazione di tipo A. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2. Per le porzioni di territorio comunale ricadenti nelle relative classi e sottoclassi si prospettano nel dettaglio le seguenti modalità operative, fermo restando il richiamo alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo:

a) Classe I

Porzioni di territorio dove non sussistono limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ricade in questa classe la zona sud – est del territorio caratterizzata da bassa acclività, e elevata soggiacenza della falda superficiale. Non sono stati riscontrati dissesti potenziali o in atto in questa porzione di territorio.

In detti ambiti possono essere rilasciate concessioni edilizie senza particolari prescrizioni di ordine geologico – tecnico. Gli interventi edilizi sia pubblici sia privati dovranno comunque essere preceduti da una indagine geologico – tecnica nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.

b) Classe II

Porzioni di territorio dove sussistono delle limitazioni alle scelte urbanistiche che comunque possono essere ovviate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Le porzioni di territorio comunale inserite in detta classe sono: la pianura nel settore nord del territorio, la zona di raccordo tra la pianura e il settore collinare e la fraz. Piandane.

In detti ambiti, possono essere rilasciate concessioni edilizie previa esecuzione di un'accurata indagine geologico - tecnica (D.M. 11 marzo 1988) che indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per ovviare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

Ovviamente il progetto dell'opera dovrà scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione.

Indicativamente si possono riconoscere le seguenti problematiche:

- moderata soggiacenza della falda superficiale;
- terreni caratterizzati da modeste qualità geotecniche;
- ruscellamenti concentrati;
- trasporto di depositi colluviali in occasione di intense precipitazioni.

c) Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In detti ambiti non possono essere rilasciate concessioni edilizie di alcun tipo, salvo le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili per le quali valgono le indicazioni dell'art.31 della L.R.56/77.

Ricadono in detto ambito le aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di erosione, aree alluvionabili da acque di esondazione ad "elevata energia" o con "alti battenti d'acqua".

La gran parte del territorio comunale ricade in questa classe. In dettaglio:

- le porzioni di territorio collinare a più accentuata acclività;
- le fasce di piana all'interno delle incisioni dei corsi d'acqua;
- parti di territorio con pessime caratteristiche geotecniche del sottosuolo.

Sono ritenute ammissibili opere di modesta entità di tipo puntuale e dimensioni contenute quali ad esempio recinzioni metalliche, ecc..

d) Classe III b

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto idrogeologico saranno consentite, al momento, solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico riconducibili ad interventi di carattere conservativo fino alla ristrutturazione di tipo A.

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

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Ricadono in questo ambito le aree, in parte già edificate ma in zone a rischio, quali ad esempio:

1. la porzione centrale del centro storico potenzialmente interessata dall'azione delle acque in esubero rispetto a quelle smaltibili dalla tubazione del corso d'acqua situato a monte.

Per proteggere il patrimonio edilizio esistente si rendono necessari interventi pubblici di riassetto territoriale. Si tratta di interventi atti all'adeguamento della sezione della tubazione che sostituisce l'alveo naturale. In alternativa può essere prevista la realizzazione di una briglia che, in occasione di eventi alluvionali, trattenga il materiale di trasporto solido e impedisca il possibile intasamento dell'attuale tubazione.

E' consentita anche la sostituzione edilizia quando tende a migliorare i livelli di sicurezza dei manufatti esistenti anche ai fini della pubblica incolumità.

Pertanto, si ritiene ammissibile:

- il riutilizzo a fini residenziali (ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia) dei volumi esistenti;
- l'utilizzo di locali al piano terra per attività pertinenti alla residenza (box auto, cantine, impianti tecnologici, ecc.).

Per contro si ritengono non ammissibili:

- il recupero a fini residenziali di locali posti al piano terra;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati.

In ogni caso, la fase progettuale degli interventi, soprattutto se realizzati al piano terra, dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico - tecnica, in osservanza al D.M. 11 marzo 1988, che evidenzia le problematiche puntuali e indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio.

2. le fasce adiacenti le incisioni di alcuni corsi d'acqua nel settore di raccordo tra la pianura e la zona collinare.

S'impongono interventi di arginatura dei corsi d'acqua attraverso la realizzazione di scogliere o gabbionate per evitare l'erosione delle sponde con conseguente ampliamento dell'alveo esistente.

3. edifici sparsi situati nell'area collinare sui versanti, ivi compresi anche tutti quelli isolati presenti all'interno della classe IIIa, ancorché non espressamente classificati in IIIb dalla carta di sintesi.

3. Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo non devono causare alterazioni funzionali al naturale **deflusso delle acque** meteoriche, né creare ostruzioni o deviazioni dei fossi di scolo o irrigui. Qualora si rendessero strettamente necessari interventi di arginatura, deviazione di fossi, rii e rogge, la loro ammissibilità, fatte salve ulteriori e superiori disposizioni normative, è condizionata alla redazione di perizia idraulica a firma di tecnico abilitato, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire.

4. Nelle aree in cui la Relazione Idrogeologica del PRG vieta la realizzazione di locali interrati, anche se a destinazione accessoria, è ammessa la

costruzione fuori terra dei medesimi, con altezza interna non superiore a m 2,40, escludendoli dal calcolo della superficie utile e del volume, purché essi abbiano destinazione esclusivamente accessoria pertinenziale (autorimessa e cantina) e superficie utile non superiore al 20% dell'edificio residenziale cui sono afferenti.

5. Si richiama inoltre il rispetto delle seguenti disposizioni, con riferimento alle situazioni particolari specificate, caso per caso, nelle schede monografiche di zona allegata alla relazione geologica del PRGC:

- a) deve essere rispettata una fascia di inedificabilità di almeno m 10 dalle sponde dei corsi d'acqua e dei canali intubati; all'interno di tale fascia è vietata la realizzazione di nuovi interventi edilizi, compresi gli accessori pertinenziali;
- b) sono vietate sia la copertura dei corsi d'acqua, sia le opere che possano anche solo parzialmente limitarne la capacità di deflusso;
- c) la relazione geologica da predisporre in sede di progettazione degli interventi edificatori deve stabilire un'adeguata fascia di rispetto al piede dei versanti, verificando le possibili problematiche relative alla stabilità dei medesimi, nonché al ruscellamento diffuso e concentrato;
- d) eventuali sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- e) eventuali nuovi ponti sui corsi d'acqua devono garantire che la sezione di deflusso a rive piene misurata a monte dell'opera non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata.

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI

1. Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli** idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n.5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

2 Manutenzione ordinaria

2.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; 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.

2.2 La manutenzione ordinaria è ammessa su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. E' tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.

2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
- c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

3 Manutenzione straordinaria

3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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.

3.2 La manutenzione straordinaria è ammessa su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
- c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici. conseguenti

all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.

4 Restauro conservativo

- 4.1 Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.
- 4.2 Il restauro conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
 - b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio e le pendenze e le quote di imposta degli elementi strutturali come orizzontamenti, coperture, scale.
 - c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo..
 - d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5 Risanamento conservativo

- 5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.
- 5.2 Il risanamento conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali
- 5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
 - b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la

sostituzione strettamente limitata alle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.

- c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza, purché siano impiegati materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito.
- d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari.. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.
- e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio
- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo, se non per quanto si riferisce al recupero abitativo dei sottotetti.

6. Ristrutturazione edilizia

- 6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.
- 6.2 **Ristrutturazione di tipo A** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali,

nel rispetto del comma 4, lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.

6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
- b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, senza incrementi dell'altezza di colmo né del volume complessivo, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
- d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza incrementare la superficie utile di pavimento né alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;
- f) il recupero abitativo di sottotetti e rustici senza che siano apportate modifiche alla sagoma e alle caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, né realizzati ulteriori orizzontamenti per l'incremento delle superfici calpestabili esistenti;
- g) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

6.4 **Ristrutturazione di tipo B** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali, nel rispetto del comma 4, lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.

6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- c) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50, e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, anche in applicazione della L.R. 21/98; ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere

pertanto effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del Codice Civile e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc....), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

7 Ampliamento igienico-funzionale

- 7.1 Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.
- 7.2 L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.
- 7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:
 - a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG, perciò non ne possono beneficiare gli immobili che, dopo tale data, hanno già effettuato ampliamenti.
 - b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dello ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.
 - c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
 - d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

8. Integrazione pertinenziale

- 8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.
- 8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.
- 8.3 Ove consentito dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito

per ciascun tipo di struttura accessoria.

9 Demolizione senza ricostruzione

- 9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.
- 9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.
- 9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10 Demolizione con ricostruzione vincolata

- 10.1 Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area, o se prescritte dal Comune per migliorare l'inserimento ambientale dell'edificio ricostruito.
- 10.2 La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
 - a) nel centro storico e nei nuclei rurali, sugli edifici per i quali sia espressamente prevista dalle tavole di Piano e per quelli privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di perizia asseverata redatta da professionista abilitato, vengano documentate la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
 - b) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lettera a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
 - c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini. La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

11 Sostituzione edilizia

- 11.1 Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.

- 11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. a) del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 11.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
- a) nel centro storico esclusivamente sui fabbricati per i quali sia espressamente prevista e comunque con ricorso a Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale;
 - b) nei nuclei rurali esclusivamente sui fabbricati per i quali sia espressamente prevista e comunque con ricorso a Permesso di costruire convenzionato;
 - c) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

12 Ampliamento con incremento di carico insediativo

- 12.1 Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.
- 12.2 L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.
- 12.3 E' subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

13 Cambio di destinazione d'uso

- 13.1 Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.
- 13.2 Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:
- a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
 - b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
 - c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dall'art. 20

- delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
- d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
 - e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.
- 13.3I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

14 Recupero abitativo di rustici e accessori

- 14.1 Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, nel centro storico e nei nuclei rurali, per ciascun edificio.
- 14.2 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".
- 14.3 Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:
- a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
 - b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
 - c) devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13);
 - d) è escluso il recupero residenziale di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di tipo industriale;

- e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle NdA e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

15 Nuova costruzione

- 15.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.
- 15.2 La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art. 4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

16 Ristrutturazione urbanistica

- 16.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.
- 16.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

17 Nuovo impianto urbanistico

- 17.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.
- 17.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

ART. 16 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

1. Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2. Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata permessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) In **aree residenziali** e agricole è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.
- b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

4. Fabbricati interrati.

- 4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.
- 4.2 I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali e idrogeologici, e delle seguenti distanze:
 - a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3,00, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13 per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.

In particolare, gli interventi di cui al presente paragrafo relativamente al centro storico (CS) e ai nuclei rurali (NR) devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti.

- 4.3 Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

5. Bassi fabbricati.

- 5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà previo assenso dei confinanti) non superiore a m 4,50
- 5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15
- 5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le seguenti distanze:
- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
 - b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni per i bassi fabbricati di altezza fino a 3,00 m, mentre quelli di altezza superiore a 3,00 m devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati;
 - c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,
 - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,
 - l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 per bassi fabbricati di qualunque altezza è soggetta ad assenso del confinante.

6. Tettoie a servizio di edifici residenziali

- 6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50
- 6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito

di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.

- 6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma precedente.

7 Tettoie a servizio di attività produttive

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 4,50 misurata dalla quota del terreno naturale alla linea di gronda più bassa.
- 7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, possono avere una superficie massima di 150 mq e occupare non più del 25% dell'area libera da costruzioni, nell'ambito pertinenziale dell'azienda.
- 7.3 La loro costruzione, ove concessa dalle norme specifiche di area, deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

8 Serre domestiche

- 8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.
- 8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.
- 8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

9 Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini

- 9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, i pergolati, e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste attrezzature, tutte attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

ART. 17 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI

1. Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.

2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'**impatto sul**

paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

3. L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

ART. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo **nulla osta dell'Amministrazione Provinciale** per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad **accessi veicolari diretti** sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio agricolo esterne al perimetro dei centri abitati: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

ART. 19 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

1. L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante per autotrazione deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n. 57-14407 del 20.12.2004.

2. Nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti destinazioni specifiche:

- bar, rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, con superficie di vendita da 30 mq fino a 150 mq e Sul fino a mq 200,
- autofficina per piccole riparazioni e vendita ricambi con Sul fino a 250 mq,
- depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 50,
- attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto di Rc 30%,
- abitazione del titolare o del custode per una Sul massima di 150 mq

3. Il dimensionamento complessivo degli impianti e la distanza minima rispetto a quelli già esistenti sono da definirsi in conformità ai criteri della D.G.R. n. 57-14407 del 20.12.2004.

4. Nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di parcheggio privato a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 26), per ogni 10 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione

(comprensiva dei servizi connessi); le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

ART. 20 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA (Stralciato)

ART. 21 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte da confini e strade non provinciali, alle altezze e alle tipologie edilizie.

2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

3. I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 22 - NORME IN CONTRASTO

1. Tutte le **prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

2. Sono tuttavia **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi** già approvati alla data di adozione della Variante Generale, tuttora vigenti: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni di ordine idrogeologico.

3. Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI AREA

NOTA REDAZIONALE

Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle Nda : Norme Generali*
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- Regolamento Edilizio Comunale*

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici e ambiti snaturati da interventi inappropriati o edificati recentemente con tipologie non conformi al contesto.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); servizio pubblico (s f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A⁽²⁾, integrazione pertinenziale⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso.

-

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata⁽³⁾

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Su edifici classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici **non** classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici classificati come **minori**: sostituzione edilizia⁽⁶⁾.

Su edifici **non** classificati come **minori**: ristrutturazione edilizia tipo B⁽⁷⁾, ampliamento igienico-funzionale⁽⁵⁾⁽⁷⁾, integrazione pertinenziale⁽⁸⁾, cambio di destinazione d'uso.

Su edifici **non** classific. come **minori**: Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo⁽⁹⁾

NOTE

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60, tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di $RC = 20\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti.
- (2) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazioni della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (3) Ammissibile solo sugli edifici in cui espressamente prevista dalla Tav. D.4 o nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. Per gli edifici su cui è prevista la ristrutturazione B, la ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalla nota (5).
- (4) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- (5) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq e un minimo comunque ammesso di 10 mq, solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Casi particolari comportanti maggiori percentuali di ampliamento e/o vincoli specifici di intervento sono puntualmente normati nelle Prescrizioni Particolari al punto "indicazioni specifiche di intervento".
- (6) Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate in convenzione.
- (7) La convenzione deve prevedere puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato.
- (8) La convenzione deve prevedere l'impegno alla futura demolizione dei fabbricati di nuova costruzione, qualora, in occasione di successivi interventi di sostituzione del fabbricato principale, risultino incompatibili con il corretto inserimento nel tessuto edilizio.
- (9) I Piani di Recupero, individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze anche se frazionato in diverse proprietà, devono ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = 2,0 mc/mq. Rc = 60%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 20 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RESTAURO DI ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.

La Tav. D4 individua puntualmente i singoli elementi di pregio documentario (portali, loggiati) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO DI RECUPERO

La Tav. D.4 individua due ambiti perimetrati e assoggettati a Piano di Recupero di libera iniziativa.

Nel PdR1, con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, deve essere eliminata la strettoia di Via Parrocchia.

Nel PdR2 deve essere complessivamente rielaborato e ricucito il tessuto edilizio, anche con interventi di ricollocazione dei fabbricati che conferiscano unitarietà ambientale allo spazio cortilizio.

In assenza di Piano di Recupero, sui singoli edifici, sono ammessi unicamente gli interventi previsti alla Tav. D.4.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a PdR su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, i quali andranno comunque preservati.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", anche integrando le "indicazioni specifiche di intervento" di cui al punto seguente, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

INDICAZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO

Si dettano le seguenti norme di dettaglio per gli edifici contrassegnati dagli indicativi numerici alla Tav. D.4:

- ❶ E' concesso l'aumento di Sul con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge, ma senza modificare la sagoma volumetrica del fabbricato.
- ❷ Nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di conservare o riproporre gli elementi caratterizzanti l'edificio: loggiati, ballatoi, strutture di copertura, materiali e schema forometrico delle facciate, oltre all'impianto planimetrico dell'edificio.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Nuclei di antica formazione e di originario impianto insediativo rurale, distribuiti nel territorio extraurbano o nel tempo avvicinati dall'espansione del centro abitato, caratterizzati da edifici rurali e da infrastrutture per attività agricole, che, pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); servizio pubblico (s f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A⁽²⁾, integrazione pertinenziale⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso.

-

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata⁽³⁾**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA**

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Su edifici classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici **non** classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici classificati come **minori**: sostituzione edilizia⁽⁶⁾.

Su edifici **non** classificati come **minori**: ristrutturazione edilizia tipo B⁽⁷⁾, ampliamento igienico-funzionale^{(5) (7)}, integrazione pertinenziale⁽⁸⁾, cambio di destinazione d'uso.

Su edifici **non** classific. come **minori**:
Sostituzione edilizia e ampliamento fino al 20% della volumetria esistente⁽⁹⁾

NOTE

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 90, bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinentziali esistenti.
- (2) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazioni della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (3) Ammissibile solo sugli edifici in cui espressamente prevista dall'Elab. D.5 o nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. Per gli edifici su cui è prevista la ristrutturazione B, la ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalla nota (5).
- (4) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- (5) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 60 mq e un minimo comunque ammesso di 20 mq, solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Casi particolari comportanti maggiori percentuali di ampliamento e/o vincoli specifici di intervento sono puntualmente normati nelle "indicazioni specifiche di intervento" dell'Elab. D.5.
- (6) Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate dalla convenzione.
- (7) La convenzione deve prevedere puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato.
- (8) La convenzione deve prevedere l'impegno alla futura demolizione dei fabbricati di nuova costruzione, qualora, in occasione di successivi interventi di sostituzione del fabbricato principale, risultino incompatibili con il corretto inserimento nel tessuto edilizio.
- (9) I Piani di Recupero, individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze anche se frazionato in diverse proprietà, devono ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = esistente maggiorato del 20% Rc = maggiore tra esistente e 50% H = maggiore tra esistente e 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 20 delle Nda, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili le superfici a parcheggio pubblico potranno essere reperite anche in area agricola, purché nelle immediate vicinanze del negozio e agevolmente raggiungibili dalla pubblica via; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RESTAURO DI ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.

L'Elab. D.5 individua puntualmente i singoli elementi di pregio documentario (balconi, aperture, murature, loggiati) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a PdR su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, i quali andranno comunque preservati.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", anche integrando le "indicazioni specifiche di intervento" dell'Elab. D.5, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

INDICAZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO

Nell'Elab. D.5 sono contenute norme di dettaglio per i singoli edifici contrassegnati da indicativi numerici.

**ART. 25 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA'
INSEDIATIVA ESAURITA**

RE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree residenziali consolidate e/o in fase di costruzione, caratterizzate da un'edificazione intensiva, con tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare prevalentemente su lottizzazione di piccolo e medio taglio.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽¹⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾, integrazione pertinenziale ⁽³⁾, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia ⁽⁴⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti.

NOTE

- ⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari e purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque consentito di 30 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati di Sul pari a 30 mq. per ogni unità abitativa
- ⁽⁴⁾ Nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto di Rc.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If = esistente
Rc = 40%.
H = esistente

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO

Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione, di composizione urbanistica e di densità eterogenee, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare e nelle quali la principale criticità è rappresentata dalla debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo non pianificato dell'edificazione.

FINALITA' DEL PRG

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾, integrazione pertinenziale ⁽³⁾, demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di rustici, cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾, ampliamento con incremento di carico insediativo.

nuova costruzione ⁽⁵⁾.

NOTE

- ⁽¹⁾ Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Del 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche) nel limite massimo di mq 120;
 - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,5 mc/mq e Rc 30%);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 30% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie nel rispetto di Rc 30%;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre e strutture per l'arredo dei giardini.
- ⁽⁴⁾ Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.
- ⁽⁵⁾ Con permesso convenzionato è ammessa per ogni unità abitativa esistente l'edificazione di una unica ulteriore unità abitativa unifamiliare, realizzata come ampliamento dell'edificio esistente o come nuova edificazione isolata nel rispetto di It e Rc, che devono essere verificati sull'intera area di intervento, comprensiva del lotto già edificato e di quello edificando, tenendo conto delle quantità edilizie già esistenti. Il ricorso a SUE è obbligatorio per la costruzione di più edifici e/o per la divisione in lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.		It = 0,5 mc/mq. Rc = 30%. H = 7,50 m.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato. La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.	

ART. 27 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **RC**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso.		
nuova costruzione ⁽³⁾	nuova costruzione ⁽⁴⁾	nuova costruzione ⁽⁵⁾ , nuovo impianto urbanistico

NOTE

- ⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una superficie massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ Con permesso di costruire semplice è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione di aree e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- ⁽⁴⁾ Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- ⁽⁵⁾ Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:
- costruzione di più di due edifici
 - divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
 - costruzione di volumetrie superiori a mc 5000.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 35% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per gli interventi attuati con permesso di costruzione semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p>	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p>	

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, per lo più limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso		
	nuova costruzione ⁽³⁾	nuovo impianto urbanistico ⁽³⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ E' richiesta la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone. Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione per stralci, con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché tale modalità esecutiva avvenga seguendo un principio di gradualità che consenta, anche in caso di attuazione non unitaria, uno sfruttamento progressivo dei lotti di intervento e uno sviluppo delle relative infrastrutture e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Non applicabile	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato, possono essere monetizzate. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute .	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREA RN1

Gli edifici realizzabili dovranno essere posizionati lungo il margine inferiore dell'area destinando a verde privato una opportuna fascia adiacente all'area a verde pubblico V2p. In tale sede dovranno essere altresì previsti, con appositi elaborati, adeguati accorgimenti per la mitigazione degli impatti e per l'armonizzazione degli edifici previsti nel delicato contesto ambientale (ai piedi della Chiesa Parrocchiale); in ogni caso, sotto il profilo compositivo, le nuove edificazioni, devono essere conformi alle prescrizioni dettate dall'art. 32 del REC per l'ambito di antica formazione, privilegiando l'impianto tipologico e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice e devono avere la massima quota di colmo di almeno 2 metri inferiore rispetto a quella del sagrato della chiesa.

AREA RN2

In sede di attuazione del SUE le aree per servizi devono essere preferibilmente reperite all'angolo tra la strada per Rivara e la Via Forneris; in fregio a quest'ultima deve essere inoltre prevista la formazione di un viale alberato.

**ART. 29 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI
IN AREE IMPROPRIE**

II

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate ad attività produttive esistenti, soprattutto a carattere artigianale, situate per lo a stretto margine del centro abitato, in prossimità di zone residenziali.

FINALITA' DEL PRG

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva (p1 e p2, solo dove già in atto); commerciale (c1, c3), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione.	Integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , ⁽³⁾ cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica
NOTE	
<p>⁽¹⁾ E' consentito l'ampliamento fino al 10% della superficie coperta esistente per adeguamenti di carattere igienico-funzionale, con un minimo comunque concesso di mq 50 e nel rispetto di Rc=50%.</p> <p>⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;</p> <p>⁽³⁾ Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva con riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse (ad eccezione di quella produttiva), nell'ambito di SUE unitario.</p>	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Uf = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50	It = 0,5 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli ampliamenti delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento) delle aree per parcheggio pubblico, nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività commerciali. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando sia l'impossibile ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo, nel rispetto di $R_c=50\%$. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.

In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1^a e 2^a classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

ART. 30- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI **IC**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti ed eventuale insediamento di nuove attività.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.

sostituzione edilizia, nuova costruzione ⁽³⁾.

NOTE

- ⁽¹⁾ A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito, con intervento diretto, l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200 ed un massimo ammissibile di mq 500 nel rispetto di Rc=35% verificato sull'area pertinenziale dell'azienda. Gli ampliamenti superiori al 50% della Sul esistente o comunque superiori ai 500 mq di Sul sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ Ammesse nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Rc = 35%.
H = 10 m

Ut = 0,5 mq/mq
Rc = 35%.
H = 10 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10% della St impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti in deroga agli indici per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 25 delle Nda.

**ART. 31 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
DI NUOVO IMPIANTO**

IN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area ineditata interposta tra uno stabilimento di stampaggio metalli esistente e le aree per servizi (impianti sportivi e cimitero) ubicate a est del centro abitato.

FINALITÀ DEL PRG

Insediamiento di nuove attività industriali compatibili con il contiguo impianto di stampaggio, previa adeguata urbanizzazione delle aree, con particolare riguardo alla realizzazione del collegamento viario con la Strada Provinciale per San Ponso e alla realizzazione di idonee schermature alberate per la minimizzazione degli impatti acustici sulle zone a servizi pubblici esistenti e sul centro abitato.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2, c3), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(¹) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso.	
	nuova costruzione (²), nuovo impianto urbanistico (²)
NOTE	
(¹) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.	
(²) L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE esteso all'intera area.	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	Ut = 1 mq/mq Rc = 50%. H = 10 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi pubblici, nella misura del 20% della superficie territoriale impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto degli insediamenti produttivi. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione. Per l'area IN1 la realizzazione di nuovi fabbricati è vincolata alla messa a dimora, lungo il margine occidentale dell'area, di una quinta alberata di adeguata essenza e proporzione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94. E' parimenti da escludere, con opportune prescrizioni da definirsi in sede di SUE, l'insediamento di attività (ad es. lavorazioni meccaniche di precisione e simili) particolarmente sensibili alle vibrazioni provenienti dal contiguo impianto di stampaggio.

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

**ART. 32 - INSEDIAMENTO ARTIGIANALE E COMMERCIALE
ESISTENTE CONFERMATO**

TC

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area comprendente un'attività artigianale con annesso esercizio commerciale di vicinato per la vendita di beni anche non prodotti dall'azienda.

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti ed eventuale insediamento di nuove attività.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.	sostituzione edilizia, nuova costruzione ⁽³⁾ .
NOTE	
<p>⁽¹⁾ All'insediamento esistente è consentito, con intervento diretto, l'ampliamento fino al 20% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, per ingrandire i reparti produttivi e gli spazi espositivi e commerciali, fermo restando che la superficie di vendita non potrà comunque superare i 150 mq. Gli ampliamenti superiori al 20% della Sul esistente sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, nel rispetto degli indici e parametri di cui alla voce "indici urbanistici ed edilizi ex art. 7".</p> <p>⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.</p> <p>⁽³⁾ Ammesse nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.</p>	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Rc = 50%. H = esistente	Ut = 0,8 mq/mq Rc = 60%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10% della St impegnata per la destinazione produttiva. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di una unità abitativa di Sul massima pari a 150 mq e comunque non superiore alla metà della S.U.L dell'attività connessa. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

**ART. 33 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI
DI NUOVO IMPIANTO**

TN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area inedificata, di modeste dimensioni, ubicata presso il confine con San Ponso, lungo la Strada Provinciale e individuata come "localizzazione commerciale urbana non addensata - L1"

FINALITA' DEL PRG

Insediamiento di nuovi esercizi commerciali, anche di medie dimensioni.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); commerciale (c1, c2, c3), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(¹) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso.	
	nuova costruzione (²), nuovo impianto urbanistico (²)
<p>NOTE</p> <p>(¹) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.</p> <p>(²) L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE esteso all'intera area.</p>	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	<p>Ut = 0,8 mq/mq</p> <p>Rc = 60%.</p> <p>H = 7,50 m</p>

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	<p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi pubblici, nella misura del 100% della Sul, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. La superficie adibita a parcheggio pubblico, al lordo delle eventuali aiuole di arredo, deve essere pari ad almeno il 50% delle aree per servizi complessivamente dovute. Non è ammessa in alcun caso la monetizzazione di aree per servizi.</p> <p>Non è ammessa in alcun caso la monetizzazione di aree per servizi.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

Le quantità edificatorie in progetto, realizzate in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti per l'area, dovranno in ogni caso garantire l'effettivo rispetto del rapporto di copertura e la realizzazione all'interno del lotto di intervento di tutte le quote di servizi pubblici prescritti; l'eventuale quota di capacità edificatoria eccedente la reale edificabilità in applicazione dei vari parametri, si intende non trasferibile in altre aree.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con sporadica presenza di edifici non più destinati all'attività rurale.

FINALITA' DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s), è vietato l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

Le destinazioni r1, p1, c1, s sono ammesse limitatamente all'esistente.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO**

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

RESIDENZE AGRICOLE

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire.

La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc.

RESIDENZE NON AGRICOLE

Sulle residenze esistenti non destinate a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti pari al 20% della Sul, con un minimo comunque consentito di 30 mq di e un massimo ammissibile di 100 mq di Sul residenziale per ogni unità abitativa ed ampliamenti della superficie coperta, per la realizzazione di porticati e tettoie (nel rispetto dei requisiti fissati dal REC) pari al 30% dell'esistente. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

BASSI FABBRICATI NON PERTINENZIALI

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 30 mq di Sc, concessi una tantum e non accorpabili tra loro, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria di superficie non inferiore a 1.000 mq, con divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie. Per appezzamenti coltivati di estensione superiore a 4.000 mq la Sc del basso fabbricato è elevata a mq 50, sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra. In ogni caso i bassi fabbricati di cui alla presente norma devono essere tassativamente realizzati con tipologie edilizie e materiali conformi alla tradizione costruttiva rurale (murature in mattoni "tipo a mano" o intonacate, aperture di taglio tradizionale con serramenti in tinta legno, coperture in struttura lignea e manto in coppi).

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola : m 100,00
 - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore : m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
 - Distanza minima da aree di PRG m 200,00
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100,00
 - Distanza minima dalla residenza del conduttore m 12,50

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta.

RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati

- siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG, e comunque siano stati ultimati da più di dieci anni rispetto al momento in cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate, in ogni caso non è ammesso il recupero e la demolizione con ricostruzione a fini abitativi di strutture di tipo industriale;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadornate o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC; le strutture prefabbricate di tipo industriale potranno essere riutilizzate unicamente come depositi di materiali non nocivi e comunque dovranno essere compatibili con le caratteristiche del contesto agricolo circostante.

I fabbricati che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'adozione del presente strumento urbanistico possono essere destinati unicamente a usi complementari e accessori compatibili con la residenza possono essere destinati unicamente a usi complementari e accessori compatibili con la residenza o, al più, possono essere utilizzati come depositi di materiali non nocivi o come ricovero per mezzi d'opera di imprese edili e simili.

ART. 35 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE AS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali, fatti salvi gli ampliamenti necessari alle aziende agricole esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), Agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, se non destinate all'ampliamento di aziende agricole esistenti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

ART. 36- AREE AGRICOLE DI MANUTENZIONE PAESAGGISTICA **AP**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere caratterizzate dalla macchia boschiva, a prevalente valenza paesaggistica.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica delle aree, tutela del patrimonio forestale, con divieto alla nuova edificazione, alla trasformazione del suolo e all'abbattimento indiscriminato degli alberi.

Cauta valorizzazione turistica della risorsa ambientale, con la manutenzione o il ripristino di sentieri e mulattiere.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Agricola (a1, a2, a7).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Sul patrimonio edilizio sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici fondiari possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE

Tutti gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo ammessi dal PRG sono comunque autorizzabili soltanto a fronte di documentazioni progettuali che analizzino accuratamente gli impatti ambientali in atto e previsti, dimostrando il valore migliorativo degli interventi proposti.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.21 Nda

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DESTINAZIONE SPECIFICA**

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero).

FINALITA' DEL PRG

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali (cimitero).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 21 Nda

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

ART. 39 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni..

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 6,00. Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.