

SOMMARIO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)	PAG. 3
ART. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE	PAG. 3
ART. 3 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	PAG. 5
ART. 4 – APPLICAZIONE DEI PARAMETRI	PAG. 9

CAPO II - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

ART. 5 – GENERALITÀ	PAG. 10
ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	PAG. 10
ART. 7 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	PAG. 11
ART. 8 – RESTAURO (RC1)	PAG. 11
ART. 9 – RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)	PAG. 12
ART. 10 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	PAG. 13
ART. 11 – AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE (A E S)	PAG. 13
ART. 12 – NUOVA COSTRUZIONE (NC)	PAG. 14
ART. 13 – DEMOLIZIONI (D)	PAG. 14
ART. 14 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)	PAG. 15
ART. 15 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	PAG. 15
ART. 16 – SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO	PAG. 15
ART. 17 – PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI	PAG. 15

CAPO III – USI DEL SUOLO

ART. 18 – DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	PAG. 18
ART. 19 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	PAG. 20
ART. 20 – AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI	PAG. 22
ART. 21 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)	PAG. 23
ART. 22 – AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN REGIME DI CONCESSIONE SEMPLICE (A.C.R.)	PAG. 25
ART. 23 – AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)	PAG. 25
ART. 24 – AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE (I.P.C.)	PAG. 27
ART. 25 – AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)	PAG. 28
ART. 26 – AREE CON ATTIVITÀ PRODUTTIVE DISMESSE, DI RIUSO O DA RILOCALIZZARE (A.P.R.)	PAG. 29
ART. 27 – AREE CON IMPIANTI DI TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE (A.I.T.)	PAG. 30
ART. 28. - AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (A.T.R.)	PAG. 31
ART. 29. - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.)	PAG. 32
ART. 30. - AREE PER USI AGRICOLI (A.A.)	PAG. 33
ART. 31. - AREE LIBERE INTERSTIZIALI (A.L.)	PAG. 35
ART. 32. - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	PAG. 35

CAPO IV - VINCOLI E SALVAGUARDIE

ART. 33. - CENTRO STORICO	PAG. 38
ART. 34. - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)	PAG. 38
ART. 35. – EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-DOCUMENTARIO IN AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO ED AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE AI SENSI DELLA LEGGE 1089/39	PAG. 41

ART. 36. - AREE VERDI PRIVATE DA ASSOGGETTARE A TUTELA	PAG. 41
ART. 37. - AREE DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	PAG. 43
ART. 38. - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE	PAG. 43
ART. 39. - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE	PAG. 44
ART. 40. - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA (*)	PAG. 46
ART. 41. - AREE DISMESSE DI CAVE E DISCARICA DI MATERIALI INERTI	PAG. 53

CAPO V - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 42. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)	PAG. 54
ART. 43. - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA)	PAG. 55
ART. 44. - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE	PAG. 55
ART. 45. - SCHEDE DI AREA	PAG. 55

il carattere corsivo riprende le modifiche relative alle varianti parziali (art. 17comma 7) ed alle modifiche (art. 17comma 8) di cui alla L.R. 56/77e s.m.i.

(*)

il carattere in blu "arial" dell'art. 40 riprende le modifiche contenute nella variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I.(variante n°11) di cui alla delibera C.C. n° 5 del 5.2.2004, in corso di approvazione da parte della Regione.

Il carattere in grassetto rosso "arial" riprende le modifiche contenute nella variante parziale n° 17 approvata con D.C.C. n° 77 del 24.9.2007

Il carattere in grassetto verde "courier" riprende le modifiche contenute nella variante parziale n° 18 approvata con D.C.C. n° 73 del 26.9.2008

Il carattere in grassetto marrone "bodoni" riprende le modifiche contenute nella variante parziale n° 19 approvata con D.C.C. n° 74 del 26.9.2008

Il carattere in magenta "georgia" riprende le modifiche contenute nella variante parziale n° 20 approvata con D.C.C. n° 15 del 2.3.2009

Il carattere in azzurro "verdana" riprende le modifiche contenute nella variante parziale n° 21 approvata con D.C.C. n° 68 del 26.7.2010

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e s.m.i. e della L.R. del Piemonte 5.12.1977 n° 56 e s.m.i. l'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G., indicate negli elaborati grafici e nel presente testo di Norme di Attuazione.

Le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.R.G. prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica ed edilizia contenuta in altri regolamenti comunali, che conservano la loro efficacia per tutte le parti non in contrasto con il P.R.G.

Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

Per l'attuazione del P.R.G. gli interventi nel territorio sono da sottoporre al parere della Commissione Edilizia nei modi e nei termini previsti dal Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 39 del 13.6.2001, mentre competono al Consiglio Comunale l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

ART. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE

1) Area edificabile

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

Essa è rappresentata dall'area totale del lotto con esclusione di:

- a) Porzione che, per vincolo di legge o dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso pubblico (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.)
- b) Superfici coperte da edifici esistenti sul lotto e di cui non si prevede la demolizione
- c) Porzioni di area la cui edificabilità è stata utilizzata per precedenti interventi edificatori

2) Edificio o fabbricato residenziale

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua cubatura) ad uso d'abitazione

3) Fascia di rispetto stradale

È la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale non è consentita l'edificazione.

In tale fascia sono ammesse le opere di servizio della strada, le infrastrutture di urbanizzazione, i canali, le aree di sosta, le opere di sostegno di terreni o manufatti stradali nonché:

- Le aree dei distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- Le cabine di distribuzione elettrica, gas e per le telecomunicazioni, ecc.

4) Piani fuori terra

È il numero totale dei piani interamente fuori terra conteggiati sul prospetto più alto dell'edificio.

5) Stanza o vano utile

Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, i sottotetti abitabili, le cucine e gli spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che

vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq. 9) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza di mt. 2,70 dal pavimento (salvo valori minori in edifici preesistenti già precedentemente classificate quali stanza o vano utile).

6) Vani accessori

Accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinate ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere catalogate stanze.

7) Fabbricato accessorio

Sono fabbricati non abitabili al servizio di fabbricati residenziali dotati di accesso indipendente dall'edificio principale.

8) Parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

9) Destinazione d'uso degli edifici

È unicamente quella catastale o regolarmente autorizzata indipendentemente da usi diversi non autorizzati che nel frattempo hanno interessato l'immobile in oggetto.

Per gli edifici non a catasto, la destinazione è quella risultante da atti comunali.

10) Confine stradale

Si intende il limite esterno della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili).

11) Opere interne

Sono tali le opere che non comportino modifica alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non portanti o di parti di esse.

12) Riconoscimento di costruzione esistente

Costituiscono costruzione esistente i manufatti chiusi su tre lati o per almeno il 75% del perimetro, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, strutture di tetto e manto di copertura; con esclusione di baracche, tettoie e portici assentibili con autorizzazioni ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77.

13) Edificio esistente

Un edificio per essere riconosciuto come esistente deve essere iscritto a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sé motivo di disconoscimento dell'esistenza; occorre tuttavia che esistano porzioni di muro perimetrali da cui si leggano i piani di imposta della copertura medesima e l'ingombro planimetrico originario dell'edificio.

14) Locali soppalcati

L'introduzione di soppalcati dovrà tenere conto dei seguenti rapporti minimi:

- La superficie del soppalco non deve essere superiore ai **2/3** della superficie del locale;
- L'altezza media del vano ove è collocato il soppalco deve essere di ml. 5.00 minimi;
- L'altezza minima della parte sottostante il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,20.

Quanto sopra esplicitato si applica sempre che non risulti in contrasto con specifiche prescrizioni di leggi di settore.

ART. 3 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto contenuto al Titolo III articoli da 13 a 27 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n°39 del 11.6.2001.

Ai soli fini di semplificarne la consultazione, si riporta di seguito il testo delle definizioni contenute nel Regolamento con riferimento soltanto al parametro e alla relativa sigla di riferimento ed omettendo il riferimento di articolo al fine di evitare confusione con l'articolato delle presenti norme.

A questi sono aggiunti, con il medesimo valore prescrittivo, altri parametri specificatamente richiamati nell'articolo delle presenti NTA.

PARAMETRI EDILIZI:

Sul = Superficie utile lorda

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) Ai “*bow window*” ed alle verande;
- b) Ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono escluse le superfici relative:

- c) Ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici; ai vani scala (qualora specificatamente delimitati da murature e per lo spazio strettamente necessario al collegamento tra i diversi piani di un edificio), ai vani degli ascensori;
- d) Ai porticati, ai “*pilotis*”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) Agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, **in tale ultimo caso con le dimensioni specificate nel successivo art. 12;**
- f) Ai locali cantina, qualora totalmente interrati e aventi un'altezza massima netta non superiore a m. 2,40; alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili intendendosi per tali quelle parti dello spazio sottotetto per cui le condizioni di abitabilità o agibilità non risultino verificate;
- g) Ai cavedi.

Sc = Superficie coperta di un edificio

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i “*bow window*” i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di **1,50** mt. dal filo di fabbricazione.

Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Hf = Altezza dei fronti della costruzione

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

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

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

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

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

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

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

La struttura di copertura dell'edificio andrà impostata di norma ad una quota non superiore ai 40 cm. misurati dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Lo spazio sottostante che ne deriverà sarà il risultato geometrico dipendente dall'inclinazione della falda di copertura e dalla larghezza della manica dell'edificio.

Le condizioni di abitabilità o agibilità, anche parziali, di detti spazi saranno valutate in funzione delle altezze nette interne che ne deriveranno.

H = Altezza della costruzione

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m.), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del presente articolo.

V = Volume delle costruzioni

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

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'articolo "altezza dei fronti della costruzione".

D = Distanza tra le costruzioni;

Dc = Distanza della costruzione dal confine;

Ds = Distanza della costruzione dal ciglio e confine stradale;

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m.] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.

La distanza tra:

- Filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- Filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- Filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds);

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Dpf = Distanza tra pareti finestrate

È la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia dotata di aperture. (Vedi criteri esemplificativi in appendice)

Nel computo dei parametri edilizi del presente articolo trova applicazione l'art. 8 c.1 della L.R. 28.5.2007 n°13. L'applicazione della "franchigia" indicata nel citato articolo può avvenire solo previa presentazione di idonea documentazione prevista dalla vigente normativa in materia a firma di tecnico abilitato.

Non trova applicazione il suddetto articolo nel caso dei parametri D, Dc, Dpf, relativamente alle Nuove Costruzioni (NC) così come definite dal successivo art. 12.

PARAMETRI URBANISTICI:

ST = Superficie territoriale:

È l'area comprensiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiariae (SF) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

SF = Superficie fondiaria:

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

IT = Indice di densità territoriale:

L'indice di densità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (IT= V/ST): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

IF = Indice di densità fondiaria:

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($IF = V/SF$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

IR = Indice di riutilizzazione:

È il rapporto tra la superficie utile lorda ammessa a seguito di intervento di riuso (ex art. 26 delle N.A) e superficie utile lorda preesistente.

SM = Superficie minima:

È la superficie minima costituente l'unità immobiliare residenziale pari a mq. 28 per monolocali e mq. 38 per bilocali.

Np = Numero dei piani della costruzione:

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m., misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.

Nelle allegate schede di area ove si fa riferimento al numero dei piani trova applicazione il presente comma, specificando che l'altezza netta dei piani è considerata quella minima consentita dalla legge in relazione alla specifica destinazione d'uso in progetto.

Sun = Superficie utile netta della costruzione:

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati $[m^2]$, è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerati superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria:

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Su/SF$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale:

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Su/ST$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri edilizi, integrati dal parametro urbanistico *lf*, si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

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

La determinazione della superficie delle aree a cui applicare i parametri previsti per le diverse zone avverrà d'ufficio da parte dell'U.T.C. o potrà essere accertata in base a presentazione da parte degli aventi titolo di certificazione catastale e/o di frazionamento.

CAPO II – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

ART. 5 - GENERALITÀ

Fatte salve le prescrizioni sopravvenienti relative alla definizione dei diversi tipi di intervento, essi sono elencati negli articoli seguenti secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.

I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dalla Commissione Edilizia; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici degli edifici di antica formazione e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto ambientale, in particolare:

a) Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- Alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture;
- Deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali;
- Eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- Le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

b) Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:

- Sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito;
- Eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Per quanto eventualmente non previsto agli articoli seguenti, si farà ricorso alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/sg/urb del 27.4.1984.

Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

ART. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Sono di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici

esistenti, purché non comportino le realizzazioni di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Esse riguardano:

- La riparazione o la sostituzione parziale di serramenti, ringhiere, balconi e scale interne con i materiali e secondo il disegno originario;
- Il ripristino parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature e l'ancoraggio di parti pericolanti delle facciate, senza modifica di materiali, colori ed elementi architettonici originali;
- La riparazione, la sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
- La riparazione, l'integrazione parziale, il rifacimento del manto e la coibentazione interna della copertura, senza modifica della sagoma originaria e con l'uso di materiali di tipo conforme a quelli originari;
- La formazione o la chiusura di aperture interne all'unità immobiliare;
- La riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- La riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di solai non portanti;
- La riparazione o la sostituzione ed il parziale adeguamento di impianti idrici, sanitari, elettrici, telefonici, termici, del gas, di ascensore, che non comportano modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;
- La costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- La riparazione delle recinzioni con i materiali e secondo il disegno originario;
- Le opere intese ad assicurare l'adeguamento e la funzionalità degli impianti tecnologici di attività produttive, purché interne agli edifici esistenti.

ART.7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

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

Esse riguardano:

- Il rifacimento o la formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura degli edifici;
- La sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale esterne;
- Il rifacimento del manto di copertura secondo la sagoma preesistente;
- Il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, compresi muri interni e perimetrali, pilastri portanti e parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti posizionamento e caratteri originari e senza eliminazione o nuova formazione di aperture esterne;
- La formazione o l'eliminazione di aperture interne e di parti di tramezzature;
- Le modificazioni distributive interne connesse alla realizzazione di servizi igienico/ sanitari mancanti o insufficienti, e alla funzionalità distributiva delle unità immobiliari;
- L'installazione e l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti tecnologici con le opere inerenti, con le necessarie modifiche interne e la realizzazione degli indispensabili volumi tecnici;
- Per gli edifici produttivi le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili.

ART. 8 RESTAURO (RC1)

Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro (**RC1**) riguardano:

- Il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo dell'edificio;
- Il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;
- Il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;
- Il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;
- Il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne, per il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

ART. 9 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)

Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rinnovo degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.

Gli interventi di risanamento conservativo (**RC2**) riguardano:

- Il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
- Il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione limitatamente alle parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
- Modeste integrazioni degli elementi strutturali con impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione comunque della realizzazione di nuovi orizzontamenti se comportanti aumento della superficie utile;
- Limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
- Il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
- La salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
- Le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
- Le suddivisioni e le aggregazioni delle unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo principale;
- Il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
- La realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;
- L'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ai sensi della Circolare Presidente Giunta Regionale n° 5/sg/urb del 27 aprile 1984 gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) comprendono RE di tipo A e di tipo B; sulla tavola P4 sono indicati cartograficamente gli edifici che possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione.

Laddove nel testo delle norme di attuazione viene indicato il tipo di intervento RE, devono intendersi ammessi REA e REB.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia **RE di tipo A** riguardano:

- Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne con conservazione degli elementi di pregio;
- Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, compresi i muri perimetrali purché ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento;
- Le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili e di nuovi collegamenti distributivi verticali e orizzontali;
- La realizzazione di soppalchi consentiti dal PRG., dal Regolamento Edilizio vigente o dalle norme di carattere igienico-sanitario;
- La realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni con attenzione al risultato compositivo dei prospetti;
- Le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con aggregazione o modificazione delle unità immobiliari;
- L'integrazione e la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici necessari possono essere collocati all'esterno degli edifici.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia **RE di tipo B** riguardano:

- Il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;
- Limitati incrementi volumetrici, contenuti nel 5% del volume preesistente, necessari alla realizzazione di servizi igienico-sanitari e spazi distributivi verticali e orizzontali, nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici con una superficie utile lorda massima di mq. 15 (REB+A5%) nel rispetto degli esempi tipologici successivamente illustrati nelle presenti norme, se del caso integrati con eventuali ulteriori schemi operativi che potranno essere predisposti dall'A.C., con l'obiettivo di promuovere un efficace recupero degli immobili esistenti garantendo la salvaguardia, la valorizzazione ed il rispetto dei caratteri di pregio del contesto urbano;
- Limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di ml. 1.00 finalizzati unicamente all'adeguamento delle altezze minime abitabili dell'ultimo piano degli edifici *limitatamente alle aree delimitate come Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE di tipo C riguardano:

-la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto della stessa sagoma, altezza e volumetria preesistente.

ART. 11 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare un volume preesistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti su due o più lati all'interno della sagoma di una costruzione.

Nelle presenti Norme di Attuazione sono specificate, nei singoli articoli, i parametri secondo cui valutare l'ammissibilità di ampliamenti e sopraelevazioni.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti o migliorativi dei preesistenti aspetti negativi.

ART. 12 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi **corpi di fabbrica** privi di carattere di continuità con **quelli** preesistenti.

La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita per gli edifici esistenti con funzione residenziale e dove specificato dalle presenti norme "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc), purché contenuta nei limiti dimensionali sotto elencati:

- Autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in contiguità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna di superficie netta ed altezza massima di mt. 2,40 all'intradosso (valore medio per copertura inclinata), **ovvero spazi coperti esterni al corpo principale adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli con una superficie coperta massima di mq 50;**
- Depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima di mt. 2,40 all'intradosso. (valore medio per copertura inclinata);
- Volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

ART. 13 - DEMOLIZIONI (D)

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di **una nuova costruzione** si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di concessione. **In tal caso, sulla base del risultato finale progettato, potrà configurarsi un intervento di REC così come indicato nell'art. 10 ovvero di NC come indicato nell'art. 12.**

È altresì da intendersi quale intervento di NC così come indicato nell'art. 12 quello composto dalla totale demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di un nuovo fabbricato con una sagoma, una volumetria, una altezza ed una collocazione all'interno del lotto di proprietà diversa dall'esistente.

ART.14 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- Residenza e accessori della residenza;
- Attività agricole e residenza rurale;
- Residenza temporanea;
- Attività produttive artigianali e industriali;
- Attività terziarie commerciali;
- Attività terziarie direzionali;
- Attività turistico-ricettive;
- Servizi sociali e attrezzature pubbliche.

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

ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Sono di ristrutturazione urbanistica le opere rivolte a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo se riguardano interventi edilizi con una volumetria superiore a 1.000 mc., tenuto conto che tale soglia non potrà risultare da frazionamenti eseguiti successivamente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.

ART. 16 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO

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

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunali esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.

In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.

ART. 17 - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI

Nell'esecuzione di tipi di intervento elencati ai precedenti articoli sono da osservare le seguenti prescrizioni relative ad elementi costruttivi e tipologici particolari:

a) Recinzioni:

Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione;

- Nel territorio agricolo, le recinzioni potranno essere realizzate in legno del tipo tradizionale a staccionata o con pali di legno appoggiati su ritti in pietra, oppure in paletti di legno e filo teso per un'altezza massima di ml.1,80, recinzioni con pali in ferro e rete metallica di altezza non superiore a ml. 1.80 potranno essere utilizzate solo in aree di diretta pertinenza di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o di nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o terreni da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi (aree per impianti zootecnici o per allevamenti, e simili);
- Nel territorio comunale con destinazione ad uso pubblico, sul quale non sono state ancora attivate procedure di interesse pubblico, sono ammesse recinzioni sia come al punto precedente che in rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,80 purchè di facile rimozione;
- Nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza totale di ml. 1,80; potranno essere costituite da rete metallica, da cancellate di ferro di semplice fattura e da muratura piena per una quota non superiore a mt. 0,50.
- Le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale per i quali l'Amministrazione Comunale potrà dare di volta in volta specifiche prescrizioni;
- Nel territorio destinato ad usi produttivi e terziari le recinzioni potranno avere un'altezza massima di ml. 2,00; potranno essere costituite da cancellata di ferro di semplice fattura e da rete metallica o da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista dall'esterno di superfici ingombre di materiali con esclusione di pannelli prefabbricati in calcestruzzo;
- Il Comune, per esigenze di carattere ambientale, può imporre schemi *standard* di recinzione;
- Gli interventi sulle recinzioni esistenti potranno essere esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria o di sostituzione con tipi previsti dal presente articolo;
- Nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuove recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, **sentita la Commissione Edilizia, si potrà derogare** a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate;
- Gli arretramenti delle recinzioni dalle strade sono indicati nel prospetto contenuto nell'articolo delle presenti norme relativo alle strade; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati in modo da dimostrare adeguate condizioni di visibilità nelle manovre di immissione sulle strade pubbliche.
- Negli incroci stradali, **sentita la Commissione Edilizia, potranno essere richiesti** arretramenti maggiori rispetto ai minimi indicati;
- Nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura e comunque originarie con recinzioni del tipo in cordolo di cls. e barriera in ferro;
- Nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno con altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata sulla testata del muro;
- In attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G. nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie del tipo previsto per le aree agricole.

b) Muri di contenimento:

- I muri di contenimento in pietra o in laterizio, esistenti nel territorio comunale, sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purchè la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro originario in pietra;

- Negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato con l'altezza massima di ml. 3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml.3,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza del muro sottostante, oppure con arretramento minore imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%; le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e piantumate;
- Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali con rampicanti perenni delle murature in calcestruzzo o il loro rivestimento in pietra per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.

c) Pannelli solari e fotovoltaici

- in ottemperanza ai disposti normativi in materia di contenimento energetico e utilizzo di fonte energetiche rinnovabili imposto dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale, è consentita l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici, sentita la Commissione Igienico Edilizia, con la prescrizione che nel centro storico e nei nuclei di antica formazione siano collocati sulla copertura dell'edificio e si integrino con essa. La richiesta va supportata da specifica documentazione tecnica a firma di professionisti abilitati in materia.
 - Nel caso di richieste di installazione di apparecchiature tecnologiche finalizzate alla produzione di energia rinnovabile non per il soddisfacimento del mero fabbisogno domestico ma per la sua commercializzazione, essa potrà avvenire solo in aree a specifica destinazione produttiva.
- Fatte salve eventuali prescrizioni dettate da enti superiori preposti alla tutela dei vincoli ambientali e paesistici.

Relativamente agli edifici esistenti ed alle nuove costruzioni trovano applicazione tutte le normative vigenti in materia di contenimento energetico e di risanamento e tutela della qualità dell'aria.

Deroghe alle norme sopraddette potranno essere autorizzate solo nel caso di opere pubbliche e se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni ed in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 41/quarter della Legge n° 1150/42 e s.m.i.

CAPO III – USI DEL SUOLO

Art. 18 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Il P.R.G. indica per ciascuna parte del territorio le destinazioni d'uso non ammesse e quelle proprie e compatibili, secondo il seguente elenco:

a) USI PUBBLICI:

Destinazioni proprie:

- Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole superiori);
- Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici);
- Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- Aree per parcheggi pubblici.

Destinazioni compatibili:

- Attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio agli utenti.

b) USI RESIDENZIALI:

Destinazioni proprie:

- Residenza stabile;
- Residenza stagionale.

Destinazioni compatibili:

- Commercio al dettaglio;
- Attrezzature terziarie;
- Artigianato di servizio;
- Autorimesse pubbliche e private;
- Uffici pubblici e privati;
- Esercizi pubblici e ristoranti;
- Attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero;
- Servizi pubblici;
- Uffici e sedi di attività creditizie e assicurative;
- Attrezzature ricettive;
- Farmacie, ambulatori medici, studi professionali;
- *Artigianato di produzione (manifatturiero) qualora risultino rispettate tutte le seguenti limitazioni:*
 - °Rispettino i limiti previsti dalle leggi e dai regolamenti nel settore di protezione ambientale relativi all'area oggetto di insediamento;*
 - °Presentino un numero di addetti non superiore a tre unità;*
 - °Necessitino di una superficie lorda di pavimento destinata all'attività (laboratorio + magazzino) non superiore ai 200 mq e che possano essere svolte in unità immobiliari che presentino caratteristiche residenziali;*
 - °Non rientrino tra le industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.L.S. pubblicato con Decreto del Ministero della Sanità 5.9.1994 ed eventuali successivi aggiornamenti;*

c) USI PRODUTTIVI:

Destinazioni proprie:

- Industrie;
- Laboratori artigianali.

Destinazioni compatibili:

- Uffici connessi alle attività produttive;
- Depositi e magazzini ;
- Esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini;
- Laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive;
- Officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- Servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione);
- Centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso;
- Residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive;
- *Attività ricreative con superficie superiore a mq. 400.*
- *Attività commerciali di tipo extralimentare così come previsto dall'art. 7 della L.R. 28/1999 e s.m.i. con superficie di vendita, così come definita dal'art.5 della medesima legge, superiore a mq 150 e fino a mq 900, per le attività economiche legate al commercio al dettaglio di tipo non alimentare indicati negli appositi elenchi dell'ISTAT (codici ATECO).*
- *Studi medici con spazi destinati alla riabilitazione e studi veterinari con spazi destinati alla degenza aventi, in entrambi i casi, superficie superiore ai 200 mq.*

d) USI TERZIARI:

Destinazioni proprie:

- Terziario direzionale;
- Terziario commerciale;
- Servizi di interesse collettivo.

Destinazioni compatibili:

- Uffici pubblici e privati;
- Funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche,terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo;
- Commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso;
- Servizi pubblici;
- Attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone;
- Depositi;
- Locali di ristoro.

In seguito e per effetto dell'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 e della D.C.R. 29 ottobre 1999 n° 563-13414 e s.m.e i. la compatibilità della destinazione d'uso commercio al dettaglio rispetto alle destinazioni d'uso del suolo disciplinate dalle presenti N.A., è da intendersi come segue:

1) gli esercizi di vicinato sono compatibili con ogni altra destinazione d'uso;

2) le medie strutture di vendita sono sempre compatibili nei Centri storici se le aree di intervento rientrano nella perimetrazione degli addensamenti di tipo A1, individuate nelle apposite tavole di zonizzazione ai sensi della L.R. 28/1999;

- 3) le medie e grandi strutture di vendita sono sempre compatibili:
- nelle Aree edificate A.E.R. art. 21 se le aree di intervento rientrano nella perimetrazione degli addensamenti di tipo A3 individuate dalle apposite tavole di P.R.G.C.;
 - nelle aree soggette a riuso o produttive A.P.R. ed I.P.C. di cui agli artt. 24 e 26, se le aree di intervento rientrano nelle perimetrazioni di tipo A3 individuate dalle apposite tavole di P.R.G.;
 - nelle aree terziarie A.I.T. di cui all'art. 27, se le aree di intervento rientrano nella perimetrazione degli addensamenti commerciali, individuate dalle apposite tavole di zonizzazione ai sensi della L.R. 28/1999.

4) in tutti i casi disciplinati ai commi precedenti, la compatibilità della destinazione d'uso commercio al dettaglio rispetto alle destinazioni d'uso del suolo di cui alle presenti N.A. è da intendersi:

- non ammessa in presenza di edifici di particolare valore storico-artistico individuati ai sensi del D.Lgs. 490/99, o dell'art. 24 comma 2 della L.R. 56/77, o di quanto appositamente previsto dal Regolamento Edilizio o dal Regolamento di Polizia Amministrativa;
- ammessa in presenza di edifici all'interno dei quali vi siano esercizi commerciali che, per loro particolari caratteristiche storicoartistiche, risultino già vincolati, o che possano essere sottoposti a forme di tutela previste dalla normativa vigente.

Quanto indicato ai precedenti punti 1÷4 prevale nel caso di enunciazioni in contrasto presenti nelle N.A. del P.R.G. Per ogni altro aspetto inerente la materia del commercio, vale quanto disciplinato dalla L.R. 12 novembre 1999 n° 28 e dalla D.C.R. 29 ottobre 1999 n° 563-13414 e s.m. e i.

e) USI TURISTICO-RICETTIVI

Destinazioni proprie

- Attività turistico-ricettive e di ospitalità;
- Servizi connessi e collegati direttamente con la funzione ricettiva.

Destinazioni compatibili

- Impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative connesse con la funzione ricettiva

f) USI AGRICOLI

Destinazioni proprie:

- Colture agricole, zootecnia ed attrezzature connesse (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, stalle e allevamenti)
- attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

Destinazioni compatibili:

- Residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche.

Ai fini delle definizioni di cui al DM 2.4.1968 n° 1444 e della loro utilizzazione nella definizione di normative nazionali e regionali, si definiscono in zona A le aree di cui all'art. 33 (Centro Storico) e all'art. 34 (N.A.F.) ed in zona B le aree di cui all'art. 21 (A.E.R.).

ART. 19 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente art.18.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso la normativa.

In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli Enti Pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale che contempra le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune.

Indipendentemente da quanto riportato sulle tavole di progetto, l'area classificata a parcheggio pubblico in fregio alla stazione ferroviaria deve ritenersi a tutti gli effetti appartenente al demanio ferroviario; la possibilità di una sua utilizzazione per sosta autoveicoli dovrà essere regolamentata da una specifica convenzione che stabilisce tempi, forme e modi d'uso. Indipendentemente da quanto riportato sulle tavole di progetto, l'area classificata a parcheggio pubblico in fregio alla stazione ferroviaria deve ritenersi a tutti gli effetti appartenente al demanio ferroviario; la possibilità di una sua utilizzazione per sosta autoveicoli dovrà essere regolamentata da una specifica convenzione che stabilisce tempi, forme e modi d'uso.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) Per gli insediamenti residenziali :

- Aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- Aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:
 - $R_c = 0,50$ mq/mq (o pari a maggiore preesistente)
 - $H = 12,00$ ml. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)
- Aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano, per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro, sono da rispettare i seguenti parametri:
 - $R_c = 0,10$ mq/mq per locali accessori (chioschi, locali servizio, magazzini)
 - $0,50$ mq/ mq per impianti sportivi
 - $H = 10,00$ per le attrezzature sportive
3,50 ml. per gli interventi edilizi per i servizi
- Aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; **è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.**

b) Per gli insediamenti produttivi :

- La dotazione di aree per attrezzature, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- Per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) Per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
- Nei casi di intervento all'interno dei Centri Storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà, fatto salvo il rispetto della Legge 122/89.

In sede di richiesta di istanza di permesso di costruire e o di approvazione di un SUE, la Giunta Comunale per il miglioramento della viabilità locale, si riserva di chiedere idonee soluzioni, a carico del soggetto attuatore, in rapporto al traffico veicolare indotto dalle attività da insediarsi.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli *standard* di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:

- Di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione, **ovvero nel caso di standard per servizi sociali ed attrezzature richiesti all'interno delle specifiche schede di area, purchè non già localizzati sulle tavole di piano**, qualora tali aree siano giudicate dalla **Giunta Comunale**, con apposito provvedimento, per localizzazione e/o per dimensioni inidonee, o comunque di superficie inferiore a 300 mq, il reperimento entro l'area di proprietà sarà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml. 200 oppure, a giudizio dalla **Giunta Comunale**, sarà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.
- Nelle aree destinate a parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, quando ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità e che risulti ratificato mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Nel caso di modifica delle destinazioni d'uso proprie, se ammesse, dovranno essere rispettati gli standard previsti per la nuova destinazione d'uso acquisita.

Nelle aree soggette a S.U.E. viene determinato, mediante apposita scheda di area, il dimensionamento minimo e la destinazione delle aree da destinare ad usi pubblici. E' facoltà della Giunta Comunale decidere una diversa destinazione d'uso.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 20 – AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI

Si tratta delle aree destinate a:

- Cimiteri
- Impianti di depurazione dei rifiuti liquidi;
- Pozzi, captazioni ed impianti idrici;
- Centrali e stazioni per la **produzione, la** trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia;
- Impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni;
- *Costruzioni per ricovero automezzi connessi alle attività in essere o previste o comunque destinate ad un servizio pubblico con un Rc = 30%. Tutte le attività insediate saranno ammesse*

solo in presenza di favorevole verifica in ordine alla nocività e/o alla molestia che potrà essere procurata agli insediamenti limitrofi.

Il P.R.G. individua le aree destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate, ricorrendo a specifiche varianti al P.R.G.C., salvo quelle connesse a minime opere di infrastrutturazione di rete, anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli per esse istituiti; i parametri edilizi da applicare sono quelli propri delle leggi di settore vigenti e non potranno comunque superare quelli specifici dell'area entro cui sarà localizzato l'impianto.

Nell'apposito capitolo delle norme di attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 21 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non nocive o moleste a giudizio della competente autorità);
- Centri commerciali e/o direzionali;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici;

Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

Parametri:

Rc = 40% o pari a maggiore preesistente

H = 10,50 ml. o pari a maggiore preesistente

V = pari all'esistente con un incremento massimo di:

+ 30% per edifici inferiori a 500 mc.

+ 20% per edifici superiori a 500 mc.

+ 10% per edifici plurifamiliari a schiera o fino a tre piani fuori terra

+ 5% per edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni

tecnologiche ed accessorie alla residenza)

In tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento del volume esistente è stabilito in 150 mc. per edificio.

È ammesso, solo per adeguamenti igienico-funzionali, l'incremento fino a 25 mq di Sul o di 75 mc di V per ciascuna unità immobiliare non inferiore a 38 mq se preesistente alla data di entrata in vigore del presente PRG (esclusi quelle presenti in edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra), nei casi in cui l'applicazione dei valori percentuali sopraindicati determini Sul o V inferiori.

D = a norma di Codice Civile, **ivi compresa l'edificazione in aderenza;**

Dpf = secondo DM 2.4.1968 n° 1444

Dc = a norma di Codice Civile, ivi compresa l'edificazione sul confine, anche in aderenza;

sono ammessi accordi tra i confinanti mediante atto trascritto da prodursi all'Amministrazione, per una diversa ripartizione del parametro inderogabile "Dpf".

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.

Nel caso di edifici bifamiliari tali incrementi sono cumulabili tra le diverse unità immobiliari, mediante convenzionamento con i rispettivi proprietari, con la realizzazione anche di una nuova unità abitativa.

Le richieste di concessione di incremento volumetrico dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G. non si sia già utilizzato un incremento volumetrico una tantum. Sarà comunque permesso un incremento volumetrico una tantum pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato in precedenza.

Gli immobili ricadenti in AER individuati con apposita simbologia in quanto adibiti o da adibire a circolo ricreativo, e/o servizi di ristorazione in forma di esercizio pubblico e/o centri per attività socio-culturali, potranno essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni d'uso seguenti:

- Terziario commerciale
- Servizi di interesse collettivo
- Servizi pubblici
- Locali di ristoro
- Abitazione del titolare o gestore nel limite di mq. 150 di Sul
- Strutture ricettive
- *Attrezzature socio-culturali.*

Nel caso delle utilizzazioni indicate al comma precedente sono da osservare i parametri seguenti:

- Rc = 50% o pari a maggiore preesistente
- H = 10,50 ml.
- V = pari all'esistente con un incremento massimo una tantum del 50%
- Per gli altri parametri vale quanto stabilito al presente articolo

Gli interventi sulle aree di cui al comma precedente sono soggetti a concessione convenzionata.

Le parti di edifici individuati sulle tavole di P.R.G. e preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni su superfici scoscese, ecc.), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza mediante completo tamponamento dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro V, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 22 – AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN REGIME DI CONCESSIONE SEMPLICE (A.C.R.)

Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate o collegabili alle opere di urbanizzazione.

Destinazioni d'uso proprie o compatibili:

Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Industrie
- Laboratori artigianali di produzione
- Centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- Centri commerciali e/o direzionali
- Costruzioni per allevamenti zootecnici

Tipi di interventi ammessi

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

Parametri:

If = 0,50 mc./mq.

Rc = 30%

H = 7,50 ml

D = 7,50 ml

Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n° 1444

Dc = 5,00 ml

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32

Disposizioni particolari:

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile di ciascun intervento.

In caso di destinazioni di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 19 punto c).

Nelle aree di cui al presente articolo, già edificate, è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.

L'area prevista con la variante n°17 in località S. Fermo individuata al NCT al FG. 1 mappale 668 parte, dovrà rispettare il limite di altezza di metri 4,50 rispetto al punto più basso della strada che delimita il lotto vetrso nord, al fine di salvaguardare la prospettiva visuale del santuario di S. Fermo.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 23 – AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A SUE (A.N.R.)

Il P.R.G. classifica quali A.N.R. le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fine del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione;
- Centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso;
- Centri commerciali e/o direzionali;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici.

Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D

Parametri:

IT = 0,80 mc./mq. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme;

Rc = 20%;

H = 7,50 ml. salvo realizzazione di sottotetti mansardati o diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme;

D = 10,00 ml o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml ;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano schede di area di specificazione normativa, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile previsto per l'intera area.

In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 19 punto c).

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.; ove indicato negli elaborati grafici tale S.U.E. è costituito dal piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 167/1962; nei casi rimanenti tale S.U.E. è costituito dal Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 40 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Gli elaborati del S.U.E. sono quelli di cui all'art. 39 della L.R. 56/77.

Il P.E.C. è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente allo schema di Convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nel caso di inserimento di una quota di edilizia convenzionata l'indice territoriale di cui al presente articolo può essere elevato fino a 1,00 mc/mq con l'avvertenza che dovrà essere oggetto di convenzionamento almeno il 50% della volumetria aggiuntiva (eccedente IT 0,80 mc./mq.), lo schema di convenzione dovrà indicare la realizzazione diretta da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, ovvero le modalità di trasferimento al Comune delle equivalenti superfici che potrà assegnarle ad operatori aventi titolo ad intervenire in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

Le aree destinate alle strade ed ai parcheggi comprese nelle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità individuate.

Potrà essere prevista l'attuazione di S.U.E. per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 24 – AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE (I.P.C.)

Il P.R.G. classifica quali I.P.C. le parti del territorio comunale, già prevalentemente utilizzate da impianti industriali od artigianali, per i quali si prevede la conferma di tale destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti ed aree di completamento destinate alle attività produttive.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto c) del precedente art. 18.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva, di cui inferiore a mq. 150 ciascuno e comunque con superficie complessiva destinata all'attività produttiva non inferiore a mq. 200);
- Alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea;
- Terziario direzionale e commerciale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività produttiva);
- Insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti agricoli e zootecnici).

Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

Parametri:

Rc = 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento del 5% dell'esistente per ragioni di sicurezza o applicazione di Leggi di settore;

H = 12,00 ml salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.);

D = 10,00 ml o pari a maggiori altezze dei fabbricati frontestanti;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml, in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte, **nel rispetto del Codice Civile**;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

L'applicazione dei parametri sopra prescritti potrà avvenire anche in riferimento ad unità produttive aventi aree non contigue, ma collegate o collegabili fisicamente.

La realizzazione di alloggi nelle quantità sopra definite è subordinata alla presentazione, all'atto del rilascio del permesso di costruire, di un atto unilaterale di impegno registrato per la costituzione all'atto di richiesta del certificato di agibilità di un vincolo pertinenziale reso sotto forma di atto pubblico registrato e trascritto, tra l'unità immobiliare residenziale e l'unità immobiliare produttiva.

Agli insediamenti esistenti con destinazione d'uso proprie e compatibili che risultino nocive o moleste in base a relazione della competente A.S.L., si richiederà – tramite apposita Ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti – la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1, sub e) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso di interventi di tipo A ed S dovrà essere soddisfatto lo *standard* nei modi previsti al precedente art. 19, punto b).

Nel caso di interventi di tipo RE, A, S e NC su aree utilizzate con depositi a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di alberi d'alto fusto, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.

La realizzazione di interventi edilizi di RE, A ed S dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o di cattivo stato di manutenzione.

Nella cartografia di Piano sono individuate con specifica simbologia, le aree di tipo IPC destinate esclusivamente all'insediamento di deposito edili.

Su tali aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di mezzi di impresa e allo stoccaggio dei materiali connessi all'attività, secondo i parametri previsti nel presente articolo con l'eccezione del parametro Altezza massima (H) che è limitata a 4,50 metri.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 25 - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)

Il P.R.G. classifica quali I.A.T. le parti di territorio comunale occupate in forma mista da attività compresenti produttive e terziarie commerciali e di servizio o dove la localizzazione e l'accessibilità favoriscono la trasformazione da aree prevalentemente produttive a prevalentemente terziarie.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto c) e d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva superiore a mq. 200 di Sc; gli alloggi non potranno superare i 150 mq. di Sul ciascuno)

- Alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea

- Insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche

Tipi di interventi ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC,D

Parametri:

Rc = 50% di SF;

H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.);

D = 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontestanti;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml., in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte, **nel rispetto del Codice Civile;**

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Nel caso di interventi di tipo A ed S dovrà essere soddisfatto lo *standard* nei modi previsti al precedente art. 19, punti b) e c).

La realizzazione di interventi edilizi di RE, A ed S dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Art. 26 - AREE CON ATTIVITÀ PRODUTTIVE DISMESSE, DI RIUSO O DA RILOCALIZZARE (A.P.R.)

Il P.R.G. classifica quali A.P.R. le parti del territorio comunale, occupate da impianti produttivi dismessi, sottoutilizzati, o situate all'interno di aree a prevalente destinazione residenziale; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso delle aree dismesse a fini non produttivi, ovvero la continuazione della attività produttiva, o la rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/1977 e s.m.i. per gli impianti in attività.

Destinazione d'uso proprie e compatibili:

- Quelle di cui al punto c) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili *che non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie*
- Quelle di cui al punto b) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili se conseguenti ad intervento di rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i. o ad intervento di riuso di aree dismesse antecedentemente all'adozione del P.R.G.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Centri commerciali (costituiti da supermercato + spazi commerciali ad esso aggregati) e/o direzionali (costituiti da edifici interamente destinati ad uffici e servizi)
- Insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
- Insediamento di nuove attività produttive su aree dismesse antecedentemente all'adozione del P.R.G.

Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D (con la precisazione che in caso di conferma di destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art 18 potranno essere ammessi gli interventi fino a RE (A e B) e di ampliamento (A) fino al 5%; ampliamenti superiori al 5% , nonché i tipi S e NC saranno ammessi solo in presenza di presentazione all'Amministrazione Comunale di programmi di sviluppo aziendale.

RU (esclusivamente in interventi di riuso su aree dismesse o in applicazione dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

Parametri:

- Per destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art. 18, valgono i parametri stabiliti all'art. 24 per le aree I.P.C.
- Per destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 18, conseguenti ad interventi di riuso o di rilocalizzazione valgono i parametri seguenti:

Rc = 40%;

H = pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea;

IF = 1mc/mq;

IR = 65%.

N.b. : i parametri IF e IR saranno scelti in alternativa l'uno all'altro dagli aventi titolo proponenti dell'intervento di riuso.

D = a norma del codice civile, ivi compresa l'edificazione in aderenza;

Dpf = secondo DM 2.4.68 n° 1444;

Dc = a norma di Codice Civile, ivi compresa l'edificazione sul confine, anche in aderenza;

sono ammessi accordi tra i confinanti mediante atto trascritto da prodursi all'Amministrazione, per una diversa ripartizione del parametro inderogabile "Dpf".

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Le norme contenute in schede di area di specificazione normativa, prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Gli interventi per le destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art. 18, sono subordinati all'ottenimento di concessione semplice; gli interventi per le destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 18, sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo ove indicato sulle tavole di P.R.G.; in caso di inserimento di una quota di edilizia convenzionata l'indice territoriale di cui al presente articolo può essere elevato fino a 1,20 mc/mq, con l'avvertenza che dovrà essere oggetto di convenzionamento almeno il 10% della volumetria ad uso residenziale realizzata, secondo le procedure di cui al precedente art. 23.

Si confermano le disposizioni particolari di cui al precedente art. 24, limitatamente ai punti secondo, terzo, quarto e quinto.

Nel caso di interventi di riuso di aree dismesse o di rilocalizzazione delle attività produttive, per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali dovranno essere soddisfatti gli *standard* di cui all'art. 19 punto c) precedente.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 27 – AREE CON IMPIANTI DI TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE (A.I.T.)

Il P.R.G. classifica quali A.I.T. le parti del territorio comunale con usi di tipo terziario, direzionale e commerciale esistenti o previsti.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili :

- Quelle di cui al punto d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 per ogni unità superiore a 300 mq.di Sc);

- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di quelli direttamente connessi con l'attività commerciale);
- Costruzioni per allevamenti zootecnici.

Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

Parametri:

Rc = 50% di SF;
 H = 10,00 ml. salvo maggiori altezze preesistenti;
 D = 10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti;
 Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;
 Dc = 5,00 ml.;
 Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Dovrà essere soddisfatto lo *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. punto 3) nei modi precisati al precedente art. 19 punto c).

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 28 – AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (A.T.R.)

Il P.R.G. classifica come A.T.R. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo alberghiero ed extralberghiero con i relativi servizi ed accessori.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Le aziende alberghiere secondo la classificazione della L.R. 21/1981, 59/1981 e 46/ 1984;
- Le strutture ricettive extralberghiere secondo la classificazione della L.R. 31/1985;
- I campeggi ed i villaggi turistici;
- Quelle di cui alla lettera d) del precedente art. 18, purché di servizio e di supporto all'azienda alberghiera.

Destinazioni d'uso non ammesse :

- Residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima del 20% della sul totale e con un valore assoluto massimo ammissibile di 300 mq);
- Industrie e laboratori artigianali di produzione;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici.

Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

Parametri:

IF = 0,50 mc/mq nel caso di nuove costruzioni;
 V = pari all'esistente con un incremento massimo del 20% per adeguamento igienico funzionale nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;
 Rc = 50% di SF;
 H = 7,50 ml. salvo maggiori altezze preesistenti per edifici esistenti;
 D = 10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti;
 Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per ogni posto letto disponibile.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo quanto disposto al precedente art. 12, limitatamente alle aree con insediamenti turistico ricettivi esistenti.

Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano schede di area di specificazione normativa i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.)

Il P.R.G. classifica quali A.S.P. le parti di territorio comunale ad uso di attrezzature e servizi privati di interesse pubblico e collettivo di tipo sociale, sanitario, educativo, con le relative funzioni accessorie.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- Strutture private di assistenza socio-sanitaria ed ospitalità;
- Scuole private;
- Residenza per comunità.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenza (ad eccezione di quella dei titolari, custodi o personale addetto ai servizi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 ogni 500 mq. di Sul dell'insediamento di servizio);
- Industrie;
- Laboratori artigianali di produzione
- Terziario direzionale e commerciale

Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

Parametri:

IF = 1,20 mc/mq;

Rc = 40% (salvo maggiori rapporti esistenti);

H = 15,00ml;

D = 10,00 ml;

Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml;

Ds = secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Ogni intervento eccedente RE, dovrà garantire il rispetto dello *standard* di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., nei modi previsti al precedente art. 19, proporzionalmente alle superfici oggetto di A, S e NC.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 30 – AREE PER USI AGRICOLI (A.A.)

Il P.R.G. classifica quali A.A. le parti del territorio comunale ove insistono o possono essere messe in atto attività colturali, sia a scopo produttivo che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio; esse comprendono:

- a) Terreni a bosco;
- b) Terreni a pascolo e prato-pascolo;
- c) Aree agricole marginali;
- d) Terreni a colture orticole e floricole specializzate.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenze (ad eccezione delle residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche);
- Servizi pubblici e privati, attività commerciali, direzionali e terziarie in genere ad eccezione di quelle connesse direttamente alle aziende agricole od alle attività agrituristiche;
- Inseadimento produttivi ad eccezione di quelli direttamente connessi con la lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

Parametri:

IF = - Per le abitazioni rurali e la ricettività agrituristica:

- per le aree di tipo a) = 0,01 mc/mq;
- per le aree di tipo b) = 0,001 mc/mq;
- per le aree di tipo c) = 0,001 mc/mq;
- per le aree di tipo d) = 0,05 mc/mq.

Per gli edifici destinati ad usi non residenziali e non ricettivi non si applica il parametro IF

Rc = 10%;

H = 6,50 ml (salvo altezze maggiori per manufatti tecnologici quali serbatoi, silos, fumaioli, ecc.);

D = 10,00 ml;

Dpf = Secondo D.M. 2.4.68 n° 1444;

Dc = 5,00 ml.;

Ds = Secondo quanto previsto al successivo art. 32.

Disposizioni particolari:

Nelle aree A.A. sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti, per il calcolo del volume è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite massimo di volume per cubatura residenziale di mc. 1.500. **La realizzazione di nuove abitazioni rurali e ricettività agrituristica è ammessa a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di accesso**

carraio, acqua potabile, smaltimento di rifiuti liquidi, approvvigionamento di corrente elettrica.

Gli indici di cui ai parametri precedenti possono essere riferiti sia alla coltura in atto, sia alle colture in progetto.

Gli edifici inutilizzati ed abbandonati esistenti nelle aree A.A. possono essere recuperati, oltre che per le destinazioni d'uso proprie delle attività agricole e zootecniche, per le attività agrituristiche e per la residenza fissa e stagionale, a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento di rifiuti liquidi, approvvigionamento di corrente elettrica.

Sono considerate esistenti, ai fini di quanto previsto al punto precedente le costruzioni di cui all'art. 2 precedente.

In ogni caso il recupero di edifici rurali deve avvenire con la ripetizione delle forme e l'impiego dei materiali originali.

Sono ammessi limitati movimenti di terra nelle aree di cui al presente articolo esclusivamente per adeguamenti dell'andamento del suolo necessari alle attività agricole e per realizzare strade od accessi solo nel caso che siano a servizio dell'attività agricola.

Unicamente sugli edifici che presentano una struttura esistente di superficie tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 previsti dal D.M. 5.7.1975 e per i quali risulta documentata la preesistenza alla data di adozione del PRG i tipi di intervento ammessi ed i parametri sono quelli stabiliti per le A.E.R. con limite di incremento volumetrico massimo del 20% dell'esistente o di 75 mc. massimo e con limite di altezza pari al preesistente, con eventuale adeguamento alle altezze minime interne previste dalla legislazione per l'abitabilità e ciò utilizzando il potenziale incremento volumetrico consentito. Per tali edifici è consentita "in franchigia" la sola realizzazione di depositi attrezzi o di materiali agricoli, attrezzature da giardino, tettoie, in misura di una per edificio, con una superficie netta massima di mq. 15 ed un'altezza massima di mt. 2,40 all'intradosso (valore medio per copertura inclinata).

Per quanto non esplicitamente enunciato nelle presenti N.A., vale quanto prescritto all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tutte le aree agricole è consentita la realizzazione di fabbricati accessori anche da parte dei proprietari non aventi le caratteristiche soggettive di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Detti fabbricati dovranno presentare struttura in legno e copertura a capanna a due falde con l'utilizzo di manto in tegole laterizie piane o curve e saranno ammesse a seguito delle seguenti verifiche planovolumetriche:

Superficie fondiaria (SF) minima del lotto di intervento = 500 mq;

Rapporto di copertura (Rc)= 1% sarà comunque ammessa una Sc minima pari a 6 mq mentre è imposta una Sc massima pari a 15 mq;

Altezza massima (H) = 2,40 m.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 31 - AREE LIBERE INTERSTIZIALI (A.L.)

Il P.R.G. classifica quali A.L. le aree comprese entro il perimetro dell'abitato per le quali le planimetrie non riportano alcuna indicazione grafica relativa ad altre destinazioni d'uso del suolo, **fatta eccezione per quelle aree che a seguito di specifiche varianti sono state classificate quali A.A. del precedente art. 30.**

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Tutti gli interventi comportanti la realizzazione di edifici di qualsiasi natura ad eccezione di depositi per attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie o laboratori familiari nei limiti indicati al precedente art. 12;
- Depositi a cielo libero di materiali.

Tipi di intervento:

- NC limitatamente a quanto riportato al punto precedente;
- RE di edifici preesistenti.

Disposizioni particolari:

Le aree destinate alle colture devono essere utilizzate in modo ordinato senza alterare o compromettere i caratteri ambientali del luogo.

La costruzione di edifici accessori deve essere improntata a grande semplicità con copertura a doppia falda e l'impiego di materiali tradizionali.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 32 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

Gli elaborati grafici dei P.R.G. illustrano le strade esistenti e di progetto, classificate secondo la seguente gerarchia:

- S1 –tracciato passante est
- S2 –strade primarie di accesso ai settori urbani
- S3 –strade secondarie di accesso agli insediamenti
- S4 –strade di distribuzione capillare
- **S5 - strade interpoderali, strade vicinali**

A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazione ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il nuovo codice della strada:

TIPOLOGIA DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE DL. 285/92	
	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
S1	E	C
S2	E	C
S3	F	C
S4	F	F
S5	F	F

C = Strada extraurbana secondaria
E = Strada urbana
F = Strada locale

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di cinta.

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

TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE EX D.L. 285/92	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE STRADALE (5)				
	INTERNO CENTRI ABITATI				ALL'INTERNO CENTRI ABITATI		ALL'ESTERNO CENTRI ABITATI		
	ESTERNO CENTRI ABITATI				PER RECINZIONI	PER EDIFCAZ	PER RECINZIONI	PER EDIFICAZIONE	
								CASI (1)	Casi (2)
		MI.		MI.	MI.	MI.	MI.	MI.	MI.
S1	E	10,00	2	1,50 x 2	(3)	7,50	==	==	==
	C				==	==	3,00	10,00	30,00(4)
S2	E	7,50	2	1,50 x 2	(3)	7,50	==	==	==
	C				==	==	3,00	10,00	30,00(4)
S3	F	6,50	2	1,50 x 2	(3)	6,50	==	==	==
	C				==	==	3,00	10,00	30,00(4)
S4	F	5,50	2	1,50 x 1	(3)	5,50	3,00	5,50	20,00(4)
S5	F	3,00	1	===	(6)	5,50	===	5,50	10,00

(1) Riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del DL. 285/92.
(2) Riguardano gli altri casi.
(3) 1,50 ml. solo in caso in cui il P.R.G. individua un nuovo tracciato stradale, 2,50 ml. nel caso delle strade ove il P.R.G. indica la previsione di pista ciclabile.
(4) Per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml 10,00.
(5) Per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dall'applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella.
(6) Tipologicamente la recinzione ammessa in tali casi è quella prevista al comma 2 dell'art. 17 (recinzioni per territorio agricolo)

Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate.

La realizzazione delle piste ciclabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 33/90.

Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.

Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di previsto arretramento delle costruzioni, gli interventi di ampliamento consentiti dalle presenti norme potranno essere realizzati a distanza pari o superiore a quanto illustrato nel prospetto contenuto nel presente articolo.

Nel caso di sopraelevazione (S) di edifici esistenti in Centro Storico, NAF, AER, IPC e APR è ammesso, **sentita la Commissione Edilizia**, il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale.

Analogamente gli interventi A e NC in AER, IPC e APR potranno essere realizzati in allineamento con edifici preesistenti nel rispetto di quanto previsto all'art. 29 del regolamento edilizio comunale per il completamento di cortine edilizie esistenti lungo le strade, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale, purché sia verificata dall'A.C., sentita la Commissione Edilizia, l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Tutte le strade esterne al perimetro del centro abitato, se non già diversamente classificate all'interno del centro abitato stesso, che presentano le caratteristiche enunciate al comma 1, sono da ritenersi del tipo S5. mentre all'interno del centro abitato le strade di tipo S5 risultano puntualmente identificate nelle tavole di piano.

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma.

Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati previsti comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

Deroghe ai valori dimensionali previsti dal presente articolo potranno essere concesse per le strade private.

Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulla rete esistente e la sua estensione dovranno obbligatoriamente prevedere gli spazi per la circolazione pedonale e/o ciclabile.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dai S.U.E. stessi.

Le nuove opere attinenti la viabilità (ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali) dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

Per quanto non specificato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e al D.P.R. 495/92 integrato con D.P.R. 147/93.

CAPO IV - VINCOLI E SALVAGUARDIE

ART. 33 - CENTRO STORICO

Il P.R.G. individua il "Centro Storico" di Omegna avente caratteri storico-artistici e documentari della storia insediativa.

Destinazioni d'uso non ammesse

- Industrie;
- Attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano;
- Attività zootecniche;
- Commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici.

Tipi di intervento

I tipi di intervento consentiti sono indicati sulla Tavola P4; le aree oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggette a S.U.E. e disciplinati da specifiche schede di area facenti parte delle presenti N.A.

Ad esso o a sue varianti è demandata l'individuazione dei tipi di intervento nel rispetto dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle more della predisposizione dei suddetti strumenti esecutivi saranno ammessi solo interventi di manutenzione degli edifici.

Parametri

V/H/ Sc = Coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche indicate dalla tavola P4 e dalle Schede di Area.

Per i rimanenti parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al D.M. 2/4/68 n. 1444 (zone A).

[Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.](#)

ART. 34 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

Il P.R.G. individua quali N.A.F. le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva.

Sono assoggettati alle procedure di cui all'art. 91bis della L.R. 56/1977 gli edifici per i quali sono ammessi tipi di intervento limitati a MO, MS, RC1, RC2 (edifici di pregio nei casi di MS e RC2) e quelli oggetto di modificazione morfologica (A e S).

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Industrie;
- Attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano;
- Attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
- Commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

Tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria (**tavola P4**) con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, con l'avvertenza che, nel caso dei N.A.F., l'intervento di ristrutturazione edilizia RE non contempla le possibilità di incremento volumetrico, risultando specificatamente indicati i tipi di intervento A ed S, salvo che per la formazione di collegamenti verticali come più avanti specificato.

Parametri:

V/H/Sc = Coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella **tavola P4** dei tipi di intervento con A e S.

Nel caso di interventi tramite Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area di intervento fino al 20% con un massimo di mc. 150, tali Piani di Recupero, preventivamente definiti ed argomentati sotto il profilo urbanistico, dovranno essere estesi a porzioni del tessuto urbano significative e garantire un prodotto edilizio pienamente soddisfacente sotto il profilo architettonico, tipologico e dell'inserimento nel contesto circostante. Sugli edifici di pregio storico-documentario non si potranno in ogni caso attivare implementazioni volumetriche.

La localizzazione, delle aree soggette a P. di R. sarà effettuata attraverso le procedure della Legge 457/78.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

Disposizioni particolari

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri o recinzioni di tipo tradizionale; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- È escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in *klinker*, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici;
- I manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto dall'Amministrazione Comunale per edifici soggetti a RC2 e obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1 oppure in coppi o tegole piane in laterizio di colore rosso);
- Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
 - a) Con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
 - b) Con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano;
- Le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;
- Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati;

- Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a RE, è consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
- Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- I balconi potranno essere in lastre di pietra a vista su mensole oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina manocorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;
- Non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;
- Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

Sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre e masselli o acciottolato.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di Legge.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata.

Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo.

Per gli interventi anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere dal Sindaco l'autorizzazione o la concessione all'esecuzione delle inerenti opere.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 35 - EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-DOCUMENTARIO IN AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO ED AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE AI SENSI DELLA LEGGE 1089/39

Il P.R.G. individua gli edifici di valore storico-architettonico-documentario esistenti sul territorio comunale all'esterno di aree già soggette a vincoli degli interventi quali il Centro Storico ed i Nuclei di Antica Formazione, e gli edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39.

Destinazione d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui ai punti a), b), d), e) del precedente art. 18.

Tipi di intervento:

Per gli edifici di valore storico-architettonico-documentario sono consentiti interventi di tipo RE, ma con vincolo conservativo delle parti esterne.

Per gli edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39 sono consentiti esclusivamente interventi di tipo RC1 ed RC2.

Disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo, oltre alle procedure derivanti da specifiche disposizioni legislative e/o normative conseguenti a vincoli esistenti, ogni intervento sull'edificio e sulle aree ad esso pertinenti è assoggettato al preventivo esame della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 36 - AREE VERDI PRIVATE DA ASSOGGETTARE A TUTELA

Il P.R.G. classifica quali aree verdi private da assoggettare a tutela le aree a parco o giardino dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti.

Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

Quelle di cui ai punti a), b), d), e) del precedente art. 18 (o ad esse assimilabili)

Destinazioni d'uso non ammesse:

Quelle di cui ai punti c) ed f) del precedente art.18 (o ad esse assimilabili)

Tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE

Parametri:

V, H, Sc = pari ai valori degli edifici preesistenti salvo quanto specificato alle seguenti disposizioni particolari.

Sono ammessi modesti incrementi volumetrici finalizzati all'adeguamento funzionale delle abitazioni esistenti con interventi di tipo A ed S e sulla base dei seguenti parametri:

Rc = 40%

H = 10,50 ml o pari a maggiore preesistente

V = pari all'esistente con un incremento massimo del 20% con un valore massimo assoluto di aumento del volume esistente pari a 150 mc per edificio

D = a norma de Codice Civile

Dpf = secondo DM 2.4.1968 n°1444

Dc = a norma di Codice Civile e pari o superiore a mt. 5,00 per gli interventi del precedente art. 12;

Ds = secondo quanto previsto al precedente art. 32

Nel caso di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati gli *standard* di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Disposizioni particolari:

Gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari di edifici e manufatti e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi.

La realizzazione o la chiusura di aperture esterne, deve tener conto di principi di regolarità compositiva e di allineamento propri degli edifici originari.

Gli interventi devono utilizzare materiali e colorazioni il più possibile analoghi a quelli originari o con essi compatibili ovvero le indicazioni elaborate da piani di coordinamento cromatico.

Gli interventi relativi agli edifici devono prevedere anche la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con pavimentazioni adeguate al contesto, con giardini e con orti.

I progetti di tali interventi devono riportare il parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Sono consentite la MO e la MS delle recinzioni esistenti.

Possono essere messi in atto strumenti urbanistici esecutivi anche ove non previsti dal P.R.G. su tutto o parte delle aree, mediante Deliberazione di Consiglio Comunale o contestualmente alla Deliberazione di approvazione del P.P.A.; tali strumenti urbanistici esecutivi sono subordinati, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Per le alberature di pregio esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale a norma della L.R. 56/77 e s.m.i., con impegno alla sostituzione delle alberature abbattute con essenze analoghe o definite all'interno di un progetto di risanamento dell'apparato vegetale o di restauro del giardino.

Non sono consentite alterazioni consistenti della modellazione e del disegno delle aree a parco o a giardino, anche in occasione dell'inserimento di manufatti ed attrezzature non emergenti dal piano di campagna o sotterranee.

Gli incrementi volumetrici consentiti dovranno essere realizzati con attenta salvaguardia dei beni assoggettati a tutela: sia nei suoi elementi puntuali (alberature di pregio) che nei suoi valori paesaggistici di insieme.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 37 - AREE DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il P.R.G. individua le aree di valore ambientale e paesaggistico tra quelle la cui morfologia ed il cui aspetto, indipendentemente da eventuali situazioni di degrado, costituiscono una componente significativa del paesaggio, non già ricadenti in altre categorie protette da vincoli o salvaguardie.

Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle relative all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che definisce le aree di valore paesaggistico.

Tipi di intervento:

I tipi di intervento per gli edifici ed i manufatti ricadenti nelle aree di valore paesaggistico, sono quelle relative all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro che così le definisce.

Parametri:

I parametri da applicare sono quelli relativi all'indicazione grafica riportata sulle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro di aree di valore paesaggistico.

Disposizioni particolari:

Non sono consentite alterazioni consistenti della morfologia e dell'altimetria del suolo.

In caso di formazione di rilevati, terrazzamenti, sbancamenti, ecc. e per gli interventi sugli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, è richiesto il parere della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

ART. 38 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

In aggiunta a quanto stabilito dalle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- a) Coltivare cave in aree non specificatamente a ciò destinate;
- b) Abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità;
- c) Asportare rocce o fossili, salvo che per motivi di carattere scientifico autorizzati;
- d) Costruire nuove strade veicolari al di fuori di quelle previste dal piano e di quelle relative all'attuazione di interventi soggetti a S.U.E.; i lavori necessari per la difesa idraulica e idrogeologica sono eseguiti direttamente o autorizzati espressamente dall'Amministrazione Comunale;
- e) Provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- f) Creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- g) Costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti;
- h) Restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- i) Eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;
- l) Formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di Legge;

m) Impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.

Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di speci di vegetali estranee all'ambiente specifico.

L'uso di essenze esotiche è consentito con funzione ornamentale esclusivamente nei parchi attrezzati, nei giardini pubblici e privati e nel verde di arredo delle strutture pubbliche.

Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite dal P.R.G. o da apposito piano di intervento.

Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami, ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

L'Amministrazione Comunale può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio.

Il P.R.G. individua l'ambito soggetto a progetto territoriale operativo della vetta del Mottarone.

Alla formazione di tale P.T.O. l'approvazione del P.T.O. definirà l'eventuale obbligo di adeguamento del P.R.G. ai sensi dell'art. 8 sexies della L.R. 56/77 e s.m.i.

In attesa della formazione ed approvazione del P.T.O., sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE (di tipo A e B); per gli edifici destinati a funzioni di tipo pubblico è consentito l'ampliamento del 30% del volume esistente.

[Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.](#)

ART. 39 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE

Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

A - Nastri e incroci stradali

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti norme di attuazione gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, RE, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto.

Sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a ml. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, la copia della domanda relativa al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada; i lavori non potranno essere iniziati prima dell'ottenimento di detto nulla-osta.

Le norme afferenti le fasce di rispetto sopra illustrate presuppongono la conseguente perimetrazione dei centri abitati esistenti da definirsi con specifico atto della Civica Amministrazione, secondo le disposizioni del D.L. 285/92 e s.m.i.

B - Aree cimiteriali

Nelle fasce di rispetto cimiteriali definite dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n° 1265 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

Manutenzione ordinaria (MO);

Manutenzione straordinaria (MS);

Restauro e risanamento conservativo (RC);

Ristrutturazione edilizia (RE);

Demolizione (D);

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e che risultino funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso nella misura massima una-tantum del 10% del Volume (V) esistente per le destinazioni residenziali e della Superficie utile lorda (Sul) per le destinazioni diverse da quelle residenziali.

Detti interventi risulteranno possibili nella misura in cui compatibili con la specifica classificazione degli usi del suolo di cui al precedente Capo III

È ammessa altresì la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati e le colture arboree industriali.

Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

C - Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi:

In applicazione della Delibera in data 4/2/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi viene istituita la fascia di rispetto inedificabile di mt. 100 indicata sugli elaborati grafici; eventuali edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 e RE, a seguito dell'adozione di idonei accorgimenti, quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o altre prescrizioni fissate dall'autorità competente alla salvaguardia dell'igiene e della salute pubblica; la distanza tra i previsti ampliamenti e gli impianti di depurazione non potrà essere inferiore a quella preesistente.

D - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua la fascia di cui all'art. 29 della L.R. 56/1977 e s.m.i. è stata graficamente precisata nelle planimetrie del P.R.G. per esse si richiamano i contenuti dell'art. 29 della L.R. 56/77, fatto salvo quanto riportato al successivo art. 40.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2.

E - Fascie di rispetto di elettrodotti di alta tensione

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione. Si richiamano le prescrizioni di cui al D.M. 21.03.88, al D.M.L.P. 16.01.91 e al D.P.C.M. 23.04.92.

F- Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto

Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di tutela assoluta di 10 mt. ed una zona di rispetto di 200 mt., indicata sulle tavole di P.R.G. nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate **nelle vigenti norme di legge in materia ambientale.**

Nelle aree comprese entro il perimetro, indicato in cartografia, della zona di rispetto, potranno essere autorizzate le opere elencate **nelle vigenti norme di legge in materia ambientale**, solo a seguito della ridelimitazione di tale zona di rispetto, ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti che riduca il perimetro delle zone interessate dal vincolo. La delimitazione definitiva delle aree di rispetto delle captazioni **approvata dai competenti enti preposti costituisce** variazione automatica di P.R.G. **senza necessità di attivazione delle procedure autorizzative.**

Le eventuali dismissioni di sorgenti, pozzi o punti di presa ad uso idropotabile comporterà automaticamente la decadenza delle relative zone di rispetto senza che questo comporti l'assunzione di specifici provvedimenti di variante al PRG.

G - Aree assoggettate alla disciplina della Legge 1497/1939 e 431/1985:

Le fasce di profondità di mt. 300 dalle sponde del lago e mt. 150 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 nonché le aree coperte da boschi o soggette ad usi civici, sono sottoposti alla disciplina della Legge 8 agosto 1985 n° 431; nelle tavole di P.R.G. è indicato il limite delle aree soggette alla disciplina della Legge 1497/1939; per esse ogni intervento consentito dal P.R.G. è sottoposto all'autorizzazione del Servizio Beni Ambientali della Regione.

La delimitazione dei vincoli effettuata dal P.R.G. assume valore unicamente indicativo e ricognitivo dell'esistenza dei medesimi. Ogni atto concessorio dovrà comunque effettuare la verifica della sussistenza di detti vincoli.

H - Aree con vincolo di usi civici:

Le tavole di P.R.G. indicano le aree soggette a vincolo di uso civico segnalate dai competenti uffici ai fini dell'applicazione della legislazione in materia.

I - Edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39

Il P.R.G. individua gli edifici con vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39. Gli interventi su tali edifici sono limitati a MO, MS, RC1 e RC2 e assoggettati al nullaosta della sovrintendenza per i beni architettonici ed ambientali.

Sulle tavole di progetto sono altresì riprodotte le zone per impianti ferroviari e le relative fasce di rispetto. Per gli interventi attivabili nelle aree a destinazione ferroviaria a cura dell'ente istituzionale competente nonché nelle aree ricomprese nelle fasce di rispetto da parte di privati operatori, si richiamano i disposti di cui alla Legge 210/85.

Si invia alle carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica ed all'art. 40 delle presenti NTA per quanto attiene la compatibilità degli interventi alla specifica classificazione idrogeomorfologica.

Art. 40 - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA

40.1. - Generalità e natura dei vincoli

Una volta individuati gli elementi di rischio, è stata redatta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" a scala 1:10.000 e (Elab. n°10) e a scala 1:5.000 (Elab. n°10a, 10b), nei quali vengono definite porzioni omogenee di territorio, in funzione della trasformazione urbanistica e della vincolistica esistente.

In ottemperanza alla Circolare P.G.R. 7/LAP del 06/05/96 e della Nota Tecnica Esplicativa le aree omogenee individuate, vengono e assoggettate a tre classi principali, ulteriormente

suddivise in sottoclassi, in funzione della pericolosità e dei caratteri morfologici riscontrati, con specifica normativa vincolistica.

Indipendentemente alla classificazione sopracitata, permane l'efficacia delle norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, alcune delle quali, vengono, inoltre, riportate come le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle risorse idropotabili.

40.2 – Idoneità all'utilizzazione urbanistica

CLASSE I

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n°7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, la classe I riguarda: "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e, pertanto, tutti gli interventi sia pubblici che privati previsti dal P.R.G. sono di norma ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88."

CLASSE II

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n°7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, nella classe II vengono comprese "porzioni di territorio nelle quali sono emerse condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, agevolmente superabili attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la pensione all'edificabilità.

Per tali aree risultano, pertanto, necessari, approfondimenti idrogeologici e geologico-tecnici, in ottemperanza al D.M. 11/03/88, atti all'individuazione ed alla progettazione degli accorgimenti tecnici necessari ad eliminare le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica."

Nell'ambito della classe II si individuano alcune sottoclassi, la cui specifica normativa viene di seguito riportata.

CLASSE IIa

Aree caratterizzate sia da settori con acclività medio-bassa, con presenza di terreni a discrete caratteristiche geotecniche, sia da possibilità di allagamento a modestissima energia, sia da versanti ad acclività medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabile.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona, con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà esaminare gli aspetti legati alla stabilità delle costruzioni su pendio, dei fronti di scavo ed evidenziare le eventuali soluzioni tecniche da adottarsi al fine di garantire la stabilità degli scavi e dell'insieme opera-pendio, valutando anche la circolazione idrica sotterranea. Dovrà, altresì, essere prevista la raccolta e lo smaltimento di acque di ruscellamento superficiale, oltre alla regimazione di quelle sotterranee.

Sono ammessi locali tecnici interrati anche sotto le quote del piano campagna, a condizione di garantirne, se necessario, l'impermeabilizzazione e la resistenza a pressioni idrostatiche.

Nel caso tali aree dovessero essere prospicienti a corsi d'acqua, la relazione geologico-tecnica dovrà contenere la valutazione dello stato di fatto, l'individuazione di eventuali

interventi atti a garantire il deflusso delle portate di massima piena calcolate con tempi di ritorno di 200 anni.

Gli interventi dovranno essere comunque effettuati nel pieno rispetto di quanto riportato al successivo p.to 8.3 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Dovrà essere comunque garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua.

CLASSE IIb

Aree pianeggianti o subpianeggianti, in cui è segnalata la presenza di terreni a scadenti caratteristiche geotecniche, o interessate da scarso drenaggio, per le quali, previa analisi puntuale, potranno essere adottati accorgimenti tecnici esecutivi per annullarne l'interferenza.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà individuare le caratteristiche geotecniche ed esaminare gli aspetti legati alla presenza d'acqua in prossimità delle fondazioni ed alla regimazione superficiale.

CLASSE III

Ai sensi della Circ. P.G.R. del 08/05/1996 n.7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 la classe III riguarda "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

CLASSE IIIa

La Circ. P.G.R. del 08/05/1996 n° 7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 e individua, per la classe IIIA "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. In questa classe si annoverano aree dissestate, in frana, aree alluvionabili da acque ad elevata energia. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77.

Le aree comprese in tale classe sono:

- alvei attivi dei corsi d'acqua;
- aree spondali dei corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica di media o alta energia, o necessarie per la laminazione delle piene;
- versanti montani caratterizzati da elevata acclività e da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

In tale classe sono ammissibili:

- interventi, nuove costruzioni o movimenti terra, di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 56/77 quali opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione;
- le sistemazioni idrogeologiche e di regimazione delle acque;
- gli interventi di consolidamento dei versanti e di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- le attività estrattive, autorizzate ai sensi delle leggi di competenza;
- le strade e le piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali, della larghezza massima di 3 m, chiuse al traffico.

Possono essere, altresì, ammessi:

- la manutenzione e la ristrutturazione di rustici esistenti, senza che sia previsto il cambio di destinazione d'uso;
- la recinzione di terreni senza modificare le condizioni di stabilità del versante e di deflusso delle acque superficiali.

L'eventuale presenza di edifici sparsi esidenziali all'interno di queste aree comporterà l'applicazione delle norme di cui al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa di Dicembre 1999.

CLASSE IIIb

La Circ.P.G.R n° 7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 individuano nella classe IIIb "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.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato 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".

All'interno di questa classe sono state individuate sei sottoclassi, la cui normativa viene di seguito definita.

CLASSE IIIb2

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate, comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi torrentizie in zona medio-distale, soggette a modesta dinamica idraulica con energia bassa.

L'edificabilità è condizionata sia alla necessità di difesa da allagamenti ai piani terreni, con accorgimenti quali la sopraelevazione del terreno di imposta e/o regimazioni delle acque superficiali, oltrechè ai programmi di controllo e manutenzione delle opere di difesa da realizzarsi o realizzate nella parti più a monte delle aste e dei conoidi.

Potranno essere eseguiti adeguamenti alle porzioni esistenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà quindi soddisfare le eventuali prescrizioni dei programmi di controllo e manutenzione delle opere di difesa ed individuare le soluzioni più idonee alla difesa di allagamenti dei piani terreni

CLASSE IIIb3

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi in zona apicale, prive di opere di difesa o non completamente adeguate se non mantenute, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica medio-elevata.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

Nuovi interventi sugli edifici esistenti, che consistono in adeguamenti, in conformità al p.to 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa, potranno essere eseguite solo a seguito di opportune indagini di dettaglio.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, opportunamente approvati e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

CLASSE IIIb4

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua, prive di opere di difesa, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica medio-elevata.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

I nuovi interventi sugli edifici esistenti potranno essere rivolti solamente ad un adeguamento tecnico o sanitario, oltre alla conservazione del patrimonio esistente.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

CLASSE IIIb5

Tale classe riguarda aree edificate situate nella parte inferiore ed alla base dei versanti, sui quali sono possibili dinamiche gravitative per caduta massi o smottamenti.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

Nuovi interventi sugli edifici esistenti, che consistono in adeguamenti, in conformità al p.to 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa, potranno essere eseguiti solo a seguito di interventi di riassetto idrogeologico, atti ad eliminare e/o minimizzare il rischio esistente.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere, altresì, garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché opportunamente approvati e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio.

CLASSE IIIb6

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate, pianeggianti o subpianeggianti, situate nella porzioni marginali del lago, soggette ad allagamenti di bassa o nulla energia con battenti alti.

L'edificabilità è condizionata allanecessità di adottare accorgimenti tecnici per la realizzazione degli edifici, al fine di risolvere le problematiche geotecniche.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

40.3 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua demaniali compresi i canali irrigui appartenenti al demanio (Elab. 11, Carta dei corsi d'acqua), ancorché non iscritti al Registro delle Acque Pubbliche, sono normati dal RD 523/1904 che individua all'art. 96 le seguenti distanze minime dalla linea di drenaggio attiva (ciglio superiore di sponda) dei corsi d'acqua:

- 4 metri per piantagioni di alberi e siepi;
- 4 metri per la realizzazione di recinzioni che siano amovibili e l'esecuzione di interventi di rimodellamento della superficie topografica;
- 10 metri per l'esecuzione di nuovi fabbricati o comunque interventi sull'esistente che non siano riconducibili a meri adeguamenti igienico – funzionali;
- 10 metri per l'esecuzione di scavi e/o riporti che comportino variazioni dei volumi originari.

Tutti i corsi d'acqua di cui sopra, nonché tutti i corsi d'acqua con alveo privato sono assoggettati alle norme dell'art. 29 della LR 56/77 e smi

Nell'Elab. 11 Carta dei corsi d'acqua, sono riportate i corsi d'acqua per i quali le fasce di rispetto, definite ai sensi dell'art. 29, laddove la distanza di 15 metri è stata ridotta sulla base di adeguate indagini morfologiche, entro un massimo.

di 10 metri nel caso di demanio idrico sul quale vigono i disposti del RD 523/1904,

2) del 50% nel caso di corsi d'acqua o canali con alveo privato.

Il recepimento di ulteriori riduzioni delle fasce di rispetto che interessano il demanio idrico sono possibili in applicazione della C.P.G.R 14/LAP/PET/98, attraverso specifica variante di PRG.

40.4. – Fasce di rispetto delle risorse idropotabili

40.4.1. Zona di tutela assoluta delle risorse idropotabili

La zona di tutela assoluta è definita ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 236 del 24-05-88, ed è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche e avere estensione di raggio non inferiore a 10 m.

In essa è vietata qualsiasi attività, salvo coltivazioni a prato o a bosco, purché non si impieghino concimi, pesticidi, diserbanti.

40.4.2. Zona di rispetto delle risorse idropotabili

Le zone di rispetto sono definite ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n° 236 del 24-05-88 ed hanno un'estensione non inferiore a 200 metri di raggio a partire dal punto di captazione. Nell'ambito del P.R.G. comunale sono individuate nell'apposita cartografia tematica in rapporto alla situazione di vulnerabilità della risorsa e della situazione idrogeologica delle singole captazioni.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni anche temporanee:

- depositi o l'accumulo di rifiuti, scarichi o materiali di demolizione;
- deposito di sali antigelo;
- deposito di rifiuti liquidi industriali;
- deposito di rottami e cimiteri delle macchine;
- autolavaggi;
- stazioni di servizio;
- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale o altro;
- depositi e lavorazione di prodotti petroliferi;
- depositi, vendite, lavorazione o sintesi di prodotti chimici;
- deposito o produzione di fertilizzanti;
- deposito, lavorazione e eliminazione di materiali tossici pericolosi;
- industrie per la produzione di materiali bituminosi, per la lavorazione dei metalli, per la lavorazione di materie plastiche, per il montaggio di circuiti elettronici, di vernici;
- industrie estrattive, di galvanoplastica, poligrafiche, cartarie;
- lavorazione del legno;
- studi fotografici incluso lo sviluppo di pellicole e fotografie;
- lavasecco;
- negozi di pesticidi e derattizzazioni;
- fonderie e fornaci;
- deposito e stoccaggio di materiali da costruzione;
- cimiteri;
- garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli;
- reparti per l'assistenza e il montaggio dei motori;
- luoghi per lo smaltimento dei bottini, per l'eliminazione delle acque di scarico;

Per quanto non specificato si fa riferimento all'Art. 6 del citato D.P.R.

Per le opere esistenti sono consentiti solo interventi che possano dimostrare di non trovarsi in situazione di contrasto con quanto stabilito all'Art. 6 del D.P.R. n° 236 e non rientrino nelle tipologie sopraelencate.

40.4.3. Zona di protezione delle risorse idropotabili

Le zone di protezione, definite ai sensi dell'Art. 7 del D.P.R. n° 236 del 24-05-88, sono estese a tutto il bacino idrografico del Torrente Fiumetta, a monte delle opere di presa esistenti e per l'intero bacino idrografico, a monte delle aste minori presso cui sono site le captazioni delle sorgenti.

Nella la zona di protezione non sono ammessi anche temporaneamente:

- trasporto ed immagazzinamento di merci pericolose o potenzialmente inquinanti;
- smaltimento di rifiuti e discariche, eccetto quelle di inerti o di materiale di cava;
- agricoltura intensiva ed allevamento intensivo di bestiame.

Le attività che rientrano nelle tipologie citate, se di nuova costituzione non sono più consentite, se esistenti vanno assoggettate allo stretto e scrupoloso rispetto della normativa concernente gli scarichi, la produzione e il trattamento dei rifiuti, limitando e riducendo, per quanto possibile, il numero di installazioni.

In tali aree, inoltre, vanno limitati gli insediamenti civili, produttivi, turistici e zootecnici, al fine di consentire protezione contro i composti chimici non facilmente degradabili.

Per il resto sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G., purché non siano in contrasto con quanto sopra stabilito.

40.5 - Prescrizioni generali

- Sono consentiti solo quegli interventi che comportano il miglioramento delle condizioni di deflusso dei corsi d'acqua;
- è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua e l'edificazione al di sopra della medesima;
- non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, della sezione di deflusso dei corsi d'acqua;
- dev'essere sempre garantita la piena efficienza idraulica degli alvei;
- nelle zone alla base di ripidi versanti dev'essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede degli stessi non inferiore a 20 metri, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi;
- nelle zone acclivi o poste alla base di versanti una particolare attenzione dev'essere posta nella regimazione delle acque superficiali che vanno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dev'essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, devono essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
- nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo privato sono ammesse solo se non alterano la sezione di deflusso;
- tutte le opere idrauliche, compresi gli attraversamenti, che interessano il reticolo idrografico demaniale sono subordinate al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente;
- non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano campagna;

- il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni in piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- il presente piano regolatore applica le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, delle NTA del PAI: "i Comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente Piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato";
- ogni nuova opera pubblica o privata dev'essere progettata nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

ART. 41 - AREE DISMESSE DI CAVE E DISCARICA DI MATERIALI INERTI

Sulle aree indicate nelle tavole di P.R.G., come aree dismesse di cave sono consentiti unicamente interventi di ripristino e recupero ambientale.

L'area individuata nel P.R.G. per la realizzazione di discarica di materiale inerte è assoggettata alla preventiva esecuzione degli studi idrogeologici geotecnici specifici e alle procedure autorizzative previste dalle leggi e disposizioni vigenti.

L'utilizzazione della discarica è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione.

Il piano di utilizzazione deve essere corredato di specifica analisi vegetazionale e da progetto dettagliato di recupero superficiale con la formazione di manto erboso ed impianto di alberature adeguate al contesto paesaggistico.

CAPO V ATTUAZIONE DEL P.R.G

ART. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)

Il P.R.G., ove non diversamente specificato, si attua con intervento edilizio diretto:

- Mediante autorizzazione nei casi elencati all'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'art. 48 della Legge 457/1978 e alla Legge 94/1982;
- Mediante concessione gratuita nei casi previsti all'art. 9 della Legge 10/1977;
- Mediante concessione convenzionata nei casi di cui all'art. 7 della Legge 10/1977;
- Mediante concessione onerosa in tutti gli altri casi.

L'attuazione di interventi non inseriti in S.U.E. relativi ad aree di proprietà in parte destinate a usi pubblici indicati nelle cartografie di P.R.G. (infrastrutture e/o servizi), sono sempre soggetti a concessione convenzionata al fine di determinare le modalità di realizzazione di tali usi pubblici prescritti.

Tutti gli interventi soggetti a concessione convenzionata devono intendersi con convenzione riferita all'intera area omogenea (indipendentemente da eventuali stralci attuativi).

Laddove indicato nelle tavole grafiche di P.R.G., ovvero ove previsto in sede di P.P.A. gli interventi si attuano a seguito dell'approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) previsti dal P.R.G. sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/1962 e secondo l'art. 2 della Legge 10/1977 e l'art. 41 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- Piano di Recupero (P.d.R.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Le indicazioni del P.R.G. relative alle opere assoggettate a S.U.E. sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali ed i parametri, mentre sono indicative per quanto riguarda la localizzazione delle aree per gli *standard* e delle aree per la viabilità all'interno del S.U.E.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del DM 2.4.1968 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

In sede di attuazione del P.R.G. il Comune può procedere con propria deliberazione alla individuazione di Piani di Recupero e comparti ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai sensi della L.R. 18/1996, le previsioni contenute nel P.R.G. possono essere attuate mediante il ricorso a programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale come previsti dall'art. 16 della Legge 17.2.1992 n° 179.

In particolare le aree oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed aree pubbliche ed assoggettate a S.U.E. potranno essere dall'Amministrazione Comunale indirizzate verso la formazione di programmi integrati; le

aree a *standard* indicate dal P.R.G. dovranno essere messe a disposizione all'interno dei programmi integrati anche se superiori ai valori minimi previsti dall'art. 6, 6° comma della L.R. 18/1996.

ART. 43 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA)

Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) definisce, per periodi da tre a cinque anni, gli interventi pubblici e privati previsti dal P.R.G. secondo quanto previsto agli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 44 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Dal momento dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, fino alla sua approvazione da parte della Regione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/1952 e 517/1966 con le precisazioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi in corso di attuazione a seguito di rilascio di concessione o autorizzazione al momento dell'adozione del presente P.R.G. si attuano secondo prescrizioni, parametri e vincoli stabiliti dallo strumento urbanistico generale a cui si riferisce la concessione o autorizzazione entro i termini di scadenza in esso previsti o stabiliti da disposizioni legislative vigenti.

A seguito dell'attuazione di quanto previsto, le aree relative rispettano la normativa della classificazione ad esse attribuita dal P.R.G.

I Permessi di Costruire in deroga possono essere rilasciati limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico così come previsto dall'art. 14 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380.

ART. 45 - SCHEDE DI AREA

Le schede di area fanno parte integrante delle presenti norme.

Il loro contenuto ha carattere prescrittivo e prevalente rispetto all'articolo generale delle N.A. in caso di contenuto diverso o di maggiore dettaglio.

In ogni caso, per le destinazioni d'uso non residenziali, dovrà essere rispettata per ciascuna area normata da scheda la dotazione di *standard* di cui all'art. 19 lettere b) e c).

Per gli eventuali edifici esistenti presenti nelle aree delimitate dalle successive schede di area, in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono comunque consentiti interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE, così come individuati nei precedenti articoli.

Le destinazioni d'uso relative alle allegate schede A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, P, Q, R, sono quelle di cui al p.to b) del precedente art. 18.