

Piano Regolatore

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1	-	Contenuti della Variante	pag. 2
ART. 2	-	Elaborati della Variante	pag. 2
ART. 3	-	Modalità di attuazione del PRG	pag. 3
ART. 4	-	Condizioni per il rilascio di concessioni	pag. 4
ART. 5	-	Destinazioni d'uso del suolo	pag. 5
ART. 6	-	Parametri urbanistici	pag. 7
ART. 7	-	Parametri edilizi	pag. 7
ART. 8	-	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 9
ART. 9	-	Capacità insediativa	pag. 10
ART. 10	-	Distanze tra i fabbricati	pag. 11
ART. 11	-	Distanze dalle strade	pag. 12
ART. 12	-	Distanze dai confini	pag. 12
ART. 13	-	Fasce e zone di rispetto	pag. 13
ART. 14	-	Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico	pag. 14
ART. 14 bis	-	Area a vincolo archeologico (TA e TAR)	pag. 14
ART. 15	-	Prescrizioni geologiche	pag. 14
ART. 16	-	Interventi edilizi	pag. 14
ART. 17	-	Norme generali per gli interventi edilizi	pag. 17
ART. 18	-	Recinzioni	pag. 20
ART. 19	-	Bassi fabbricati	pag. 21
ART. 20	-	Depositi di materiali all'aperto	pag. 22
ART. 21	-	Verde e parcheggio privati	pag. 22
ART. 22	-	Opere in aree attigue a strade provinciali	pag. 23
ART. 23	-	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 24
ART. 24	-	Deroghe	pag. 25
ART. 25	-	Norme in contrasto	pag. 25

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA

ART. 26	-	Centro storico	CS	pag. 27
ART. 27	-	Nuclei rurali	RN	pag. 29
ART. 28	-	Aree residenziali di recente formazione di riordino	RE	pag. 31
ART. 29	-	Aree residenziali di completamento	RC	pag. 33
ART. 30	-	Impianti produttivi esistenti in sede impropria	II	pag. 34
ART. 31	-	Impianti produttivi esistenti confermati	IC	pag. 36
ART. 32	-	Aree produttive di nuovo impianto	IN	pag. 37
ART. 33	-	Aree per attività commerciali	TC	pag. 38
ART. 34	-	Aree agricole normali	AN	pag. 39
ART. 35	-	Aree agricole di salvaguardia	AS	pag. 41
ART. 36	-	Aree per servizi pubblici	SP	pag. 42
ART. 37	-	Aree per servizi di interesse generale	SG	pag. 43
ART. 38	-	Aree per la viabilità		pag. 44

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante Generale costituisce una revisione delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..
2. Essa mantiene la sua efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Le presenti NdA costituiscono parte integrante della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto a esse.

ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati progettuali del vigente PRG, mantenendo inalterate le cartografie e gli allegati riguardanti la descrizione dello stato di fatto, ad eccezione delle Tabelle di Analisi.
2. L'elenco dei documenti costituenti la presente Variante è pertanto il seguente:

■ **Relazione illustrativa**

in sostituzione della relazione illustrativa del PRG

■ **Relazione geologica**

in sostituzione della relazione geologica del PRG

■ **Elaborati illustrativi dello stato di fatto:**

Tabelle di analisi

in sostituzione di quelle allegata alla relazione illustrativa del PRG

Tav. 1 - Vincoli esistenti	(scala 1:5.000)
Tav. 2 - Localizzazione delle industrie esistenti	(scala 1:5.000)
Tav. 3 - Infrastrutture - urbanizzazione primaria: rete acquedotto	(scala 1:5.000)
Tav. 4 - Infrastrutture - urbanizzazione primaria: rete fognatura	(scala 1:5.000)
Tav. 5 - Infrastrutture - urbanizzazione primaria: rete illuminazione pubblica e viabilità	(scala 1:5.000)
Tav. 6 - Urbanizzazione secondaria: servizi esistenti	(scala 1:5.000)
Tav. 7 - Stato attuale	(scala 1:5.000)
Tav. 8 - Stato attuale	(scala 1:2.000)
Tav. 9 - Epoche di costruzione	(scala 1:2.000)
Tav. 10 - Occupazione e numero di piani	(scala 1:2.000)
Tav. 11 - Destinazione d'uso	(scala 1:2.000)

■ **Elaborati di progetto:**

tav. 12 - Planimetria sintetica di Piano <i>a integrazione delle tavv. B e C del PRG</i>	(scala 1 : 25.000) (scala 1 : 10.000)
tav. 13 - Assetto generale del Piano <i>in sostituzione delle tavv. 12, 13 e 14 del PRG</i>	(scala 1 : 5.000) (scala 1 : 5.000)
tav. 14 - Aree urbanizzate e urbanizzande <i>in sostituzione della tav. n. 15 del PRG</i>	(scala 1 : 2.000) (scala 1 : 2.000)
tav. 15 - Centri Storici : classificazione degli edifici <i>in sostituzione della tav. n. 16 del PRG</i>	(scala 1 : 1.000) (scala 1 : 1.000)

Norme di Attuazione

in sostituzione delle Norme di Attuazione del PRG

3. Resta inteso che in caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.
4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

ART. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG

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

a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

b) **modalità diretta**: attraverso concessione edilizia, semplice o convenzionata, o altro titolo edificatorio rilasciato secondo la legislazione vigente.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli espressamente previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i., e comprendono, con riferimento alla medesima legge :

- | | | |
|----|---|-------------------------------|
| a) | - Piano Particolareggiato (PP), | di cui agli artt. 38, 39, 40 |
| b) | - Piano per l'Edilizia Economico-Popolare (PEEP), | di cui all' art. 41 |
| c) | - Piano di Recupero (PdR), | di cui agli artt. 41 bis e 43 |
| d) | - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP), | di cui all' art. 42 |
| e) | - Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) | di cui agli artt. 43, 44 |
| f) | - Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche (PEOP) | di cui all'art. 47 |

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

4. Con specifiche deliberazioni del Comune, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al PRG .

5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

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

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

8. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno

unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

ART. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della L. 10/77.
3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77, e può essere ridotto in relazione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
4. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta eseguite dal concessionario sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e, anche nel caso in cui il loro valore ecceda gli importi dovuti per i rispettivi oneri di urbanizzazione, non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.
5. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere rilasciata solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione del contributo di cui al comma 1 non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni .
6. Ai fini della applicazione del precedente comma 5, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere :
 - a) sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
 - d) impianto pubblico di fognatura dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
 - e) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
7. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di concessione di nuova costruzione devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 21 ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di concessione e/o autorizzazione.
8. Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di concessione edilizia devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, in sede di esecuzione dei lavori, è soggetta al rilascio di concessione edilizia in variante.

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77 e s.m.i.) il Piano fa riferimento alla classificazione normativa degli usi del suolo di seguito riportata.
 - a) **Residenziale**, relativa all'attività abitativa ed alle funzioni private ad essa complementari. Comprende:
 - residenza ordinaria
 - residenza temporanea (unità abitative, alloggi agro-turistici)
 - residenza collettiva (villaggi turistici, abbazie, conventi, collegi)

b) **Produttiva**, relativa alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime, alle attività di deposito e trattamento di rottami ed alle attività estrattive.

Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti due classi di destinazione d'uso:

- attività che occupano unità edilizie non superiori a 200 mq di Su (700 mc)
- attività che occupano unità edilizie superiori a 200 mq di Su (700 mc)

c) **Terziaria**, comprendente:

- attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, di pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio, del credito e delle assicurazioni, studi professionali, agenzie immobiliari, attività editoriali e turistiche;
- attività ricettive alberghiere
- attività socio-assistenziali, sanitarie (case per anziani e disabili)
- attività sociali, culturali e ricreative per il tempo libero e la pratica sportiva (come sale congressi, palestre, ecc.)

Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti due classi di destinazioni d'uso:

- attività che occupano unità edilizie non superiori a 200 mq di Su (700 mc)
- attività che occupano unità edilizie superiori a 200 mq di Su (700 mc)

d) **Agricola**, relativa alle attività connesse con la produzione dei fondi e la tutela dell'ambiente; comprende:

- coltivazione dei terreni agricoli
- attività agricole e residenziali connesse (lavorazione e conservazione dei prodotti, depositi macchine e attrezzi, ricovero animali)
- attività agricole di carattere tecnologico, quali stalle superiori ai 10 capi, allevamenti zootecnici industriali, magazzini per conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli aziendali ed interaziendali

e) **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

f) **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o sovracomunale

g) **Mobilità**, relativa alle attività di trasporto delle persone e delle merci.

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici.

ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI

a) **Superficie territoriale (St)**

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, comprensiva delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria, le quali possono o meno essere indicate nella cartografia del PRG.

b) **Superficie fondiaria (Sf)**

Superficie di pertinenza delle costruzioni, sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, misurata al netto delle aree destinate a viabilità, impianti e servizi pubblici.

c) **Superficie per servizi pubblici (Ss)**

Superficie da dismettere o assoggettare a uso pubblico, nell'ambito di SUE o concessioni convenzionate, per la realizzazione delle aree di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

d) **Indice di edificabilità territoriale (It)**

Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St.

e) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

f) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

Massima Superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale.

g) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Massima Superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

h) **Indice di ampliamento (Ia)**

Percentuale del Volume e/o della Superficie utile, aggiungibile, nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale, al Volume e/o alla Superficie utile preesistente di un fabbricato.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI

a) **Superficie coperta (Sc)**

Area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, i porticati le logge, gli sporti chiusi (tipo bow-window) ed esclusi gli elementi decorativi, i cornicioni, gli sporti dei tetti, le pensiline e i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m 1,50 dal filo di fabbrica.

b) **Rapporto di copertura (Rc)**

E' il valore percentuale che esprime l'ampiezza della Superficie coperta rispetto alla Superficie fondiaria.

c) **Linea di terra (It)**

E' data dall'intersezione della superficie laterale della costruzione con il piano del terreno naturale.

d) **Altezza dei fabbricati (H)**

E' l'altezza massima dell'edificio misurata:

■ dalla linea di terra (It) all'estradosso dell'ultimo solaio piano per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 50%, o alla linea della gronda del tetto se a quota superiore;

■ dalla linea di terra (It) alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 50%.

Nel calcolare l'altezza non vengono computati i volumi tecnici (torrette ascensore, vano scala, serbatoi, ecc.), e le costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, tralicci, ecc.) purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

e) **Piani fuori terra (pft)**

Sono tutti i piani dell'edificio il cui soprastante solaio emerge per più di m 1,20 (misurati

all'intradosso) dalla linea di terra (It).

Si considerano pertanto "interrati" i piani e gli edifici che non superano tale quota di elevazione dalla linea di terra.

Nel numero dei piani fuori terra sono compresi anche i sottotetti in possesso dei requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili, qualora costituiscano unità abitativa indipendente o, comunque, quando la pendenza del tetto sia superiore al 50%.

f) Superficie utile (Su)

Somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra.

Nel computo della superficie utile sono comprese le superfici relative a:

- murature e tramezzature;
- proiezione orizzontale su ogni piano di elementi distributivi o funzionali verticali (come vani di impianti, ascensori e scale) ;
- porzioni di sottotetto di altezza interna superiore a m 2,40 (calcolata tra pavimento e intradosso del tetto, senza considerare eventuali controsoffitti a quote inferiori);
- locali interrati (intendendosi come tali quelli emergenti dal piano di utilizzo per non più di m 1,20) di altezza interna superiore a m 2,40;
- locali interrati di altezza interna inferiore o uguale a m 2,40, qualora siano di uso non strettamente connesso e pertinenziale alla residenza;

Sono invece escluse le superfici relative a:

- logge, balconi, porticati, pilotis, tettoie, pensiline, strutture aperte: tutti spazi che rientrerebbero nella Su nel caso venissero chiusi (costituendo perciò ampliamento), anche semplicemente con pareti vetrate, tipo veranda;
- volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici;
- locali fuori terra, di altezza interna non superiore a m 2,40, destinati a usi accessori e pertinenziali alla residenza, posti al piano terreno e all'interno della sagoma degli edifici residenziali, solo qualora sia documentata l'impossibilità di realizzare locali interrati, in base alle risultanze della relazione geologica del PRG o di una specifica perizia geotecnica.

g) Volume del fabbricato (V)

E' pari alla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, e quindi anche per eventuali superfici utili di sottotetto, l'altezza di cui sopra è quella misurata tra il livello di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio non presenti andamento orizzontale, l'altezza utilizzata per il calcolo del volume è quella media, dimostrata con procedimento geometrico, tra un minimo non inferiore a m 2,40 e un massimo che può essere limitato a m 2,70 con controsoffittatura delle porzioni più alte del sottotetto.

h) Distanza tra fabbricati (Df)

Distanza topografica minima tra due fabbricati, senza tenere conto di :

- elementi decorativi, cornicioni, sporti dei tetti, pensiline e balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m 1,50 dal filo di fabbrica,
- scale aperte, ancorché fondate al suolo, di larghezza fino a m 1,50. e tenendo conto di :
- filo esterno di tettoie, porticati, logge, sporti chiusi (tipo bow-window);
- volumi realizzati in sopraelevazione di edifici esistenti ;
- locali interrati con estradosso a qualunque livello.

i) Prospicenza o confrontanza tra pareti finestrate

Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.

Non si considerano finestrate le pareti dotate di sole luci.

l) Distanza dei fabbricati dal confine (Dc)

Distanza topografica minima tra il fabbricato (tenendo conto della definizione di cui al punto

h) precedente) e il confine della proprietà.

m) Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (Ds)

Distanza topografica minima tra il fabbricato (tenendo conto della definizione di cui al punto h) precedente) e il ciglio stradale inteso come limite della sede stradale esistente o prevista in PRG, comprendente tutte le sedi viabili veicolari e pedonali, incluse le banchine e i marciapiedi.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. In caso di SUE si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).
2. In caso di intervento diretto si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).
3. Gli indici di edificabilità (**It** e **If**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale, terziaria e agricola.
4. Gli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere produttivo.
5. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche norme di legge in materia.
6. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di concessione edilizia sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di costruire nuovi lotti edificati, tutti gli indici e le prescrizioni di PRG vanno rispettati sia per il lotto originario che per quelli di nuova edificazione.
8. Non è ammesso il trasferimento di Volume edificabile fra aree a diversa destinazione d'uso, se non nell'ambito di uno SUE unitario.
9. Non è ammesso il trasferimento di Volume edificabile fra aree con uguale destinazione d'uso non contigue, se non nell'ambito di uno SUE unitario.
10. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le sole aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Ci), propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è finalizzato l'intervento stesso, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.
 2. Ai fini del calcolo della Capacità insediativa teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume e di Superficie utile, precisate in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:
 - a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione
 - casa isolata pluripiano plurifamiliare $V= 75 \text{ mc/ab}$ o $Su= 25 \text{ mq/ab}$
 - casa isolata mono/bifamiliare $V= 90 \text{ mc/ab}$ o $Su= 30 \text{ mq/ab}$
 - casa non isolata o a schiera $V= 90 \text{ mc/ab}$ o $Su= 30 \text{ mq/ab}$
 - b) Interventi di ampliamento $Su= 35 \text{ mq/ab}$
 - c) Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione : $Su= 40 \text{ mq/ab}$
- Per destinazioni d'uso miste (comprendenti uffici, laboratori e simili a carattere non commerciale) in aree residenziali, le precedenti dotazioni medie abitative sono aumentate del 20%.

ART. 10 - DISTANZE TRA FABBRICATI

1. Nelle zone degli insediamenti urbani di antica formazione (CS e NR), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono comunque fatti salvi i minimi inderogabili fissati dal codice civile.

2. Per quanto riguarda invece la confrontanza tra pareti finestrate, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, per qualsiasi intervento edilizio, quando sono interposte strade pubbliche tra le facciate confrontanti, oppure, se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50.

In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate non separate da strade pubbliche.

3. In tutte le altre zone è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima dal confine è di m 3 e tra fabbricati di m 6.

4. E' ammessa la costruzione in aderenza tra pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

5. La distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6 in caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito della stessa unità abitativa.

6. E' ammessa deroga alle norme di cui ai commi precedenti nei casi sottodescritti.

a) Nel caso di costruzioni ricadenti nelle aree assoggettate a SUE valgono le disposizioni dello SUE, che non possono comunque prevedere confrontanze di pareti finestrate inferiori a m 6, mentre il rispetto della norma generale è richiesto nei confronti delle costruzioni esterne all'area stessa.

b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati non è necessario il rispetto delle norme di confrontanza in riferimento a pareti finestrate della stessa unità immobiliare.

c) Nel caso di bassi fabbricati e autorimesse valgono le norme di cui all'art. 19 delle N.d.A.

d) Nel caso di fabbricati interrati si applica esclusivamente la distanza minima di m 1,5 dai confini, derogabile solo con assenso del confinante.

ART. 11 - DISTANZE DALLE STRADE

1. Nelle aree esterne al Perimetro del Centro Abitato si applicano le distanze minime stabilite dal Nuovo Codice della Strada. In particolare, poiché, nel territorio di Pertusio, tutte le strade esterne al centro abitato sono riconducibili al tipo "F" di cui all'art 2 del NCS, i fabbricati dovranno distare almeno m 20 dal confine stradale previsto in PRG, fatte salve maggiori distanze imposte in corrispondenza di curve o incroci.

2. Nelle aree interne al Perimetro del Centro Abitato, le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade esistenti o previste dal PRG, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale misurata tra i cigli come definiti maggiorata di:

- a) a) m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- b) b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- c) c) m 10 per lato per strade di larghezza superiore a m 15.

Tali distanze dal ciglio stradale valgono anche nel caso di edificazione su un solo lato della strada.

3. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

4. Le distanze di cui al comma 2 si applicano anche ai fabbricati interrati.

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE.

6. Nelle aree di antica formazione (CS e NR), per interventi di demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici e strade, il Comune può imporre arretramenti fino a 3 m dal fronte stradale preesistente.

ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5, a esclusione delle costruzioni industriali e/o artigianali, che devono comunque osservare una distanza minima di m 6.

2. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di SUE o previo accordo con i confinanti.

3. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesistente parete o porzione di parete in aderenza senza finestre. Il muro comune può essere sopraelevato a norma del Codice Civile.

4. Nel caso di fabbricati interrati si applica la distanza minima di m 1,5 dal confine di proprietà, derogabile solo con assenso del confinante.

ART. 13 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

1. Il PRG individua le fasce e le aree di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, e degli impianti di interesse pubblico esistenti (cimitero e depuratore).

2. Le zone e le fasce di rispetto non individuate dal PRG per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi :

- dagli impianti di depurazione m 100
- dalle pubbliche discariche e dalle rifiuterie m 100
- dalle opere di presa degli acquedotti m 200

Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo, salvo disposizioni di legge più restrittive :

- per impianti da 50.000 a 380.000 KW m 25 per parte
- per impianti oltre 380.000 KW m 50 per parte.

3. In tutte le fasce di rispetto, fermi restando i divieti e le eccezioni di legge, non sono consentite nuove costruzioni, né fuori terra né interrato a destinazione residenziale, produttiva, terziaria o agricola. Sono ammesse : la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, le piantumazioni e le sistemazioni a verde, oltreché la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di parcheggi pubblici.

4. Nelle fasce di rispetto della viabilità è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante come normati dall'art. 23.

5. Nelle zone di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo

6. Sugli edifici, impianti e attrezzature ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo A compresa.

7. Sugli edifici rurali a uso residenziale ricadenti nelle fasce di rispetto di qualsiasi tipo sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del Volume esistente alla data di adozione del primo PRG, fino a un massimo di 100 mc; gli incrementi ammessi, sono concedibili unicamente per sistemazioni igieniche o tecniche e, ove comportino un ampliamento della Superficie coperta, devono avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'infrastruttura a cui si riferisce la fascia di rispetto .

8. Nelle fasce e zone di rispetto, ad eccezione di quella relativa al cimitero, alle opere di presa dell'acquedotto e ai depuratori, è ammesso, in alternativa a quanto disposto al comma 7 del presente articolo, il recupero a destinazione residenziale dei vani non abitativi, come stalle e depositi, purché accorpati al fabbricato principale.

9. Gli interventi di cui ai precedenti commi devono comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione e ai tipi di intervento.

10. Le fasce e le zone di rispetto di cui al presente articolo si intendono legate alla presenza e all'ubicazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferite e di cui dovranno seguire eventuali spostamenti e modifiche, oltre a doversi adattare, per dimensioni e modalità vincolistiche, a mutate disposizioni di leggi superiori.

ART. 14 - AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico; tutti gli interventi, sia edilizi, sia di trasformazione del suolo, sono normati secondo i disposti della L.R. 9 agosto 1989 n.45 e s.m.i..
2. Sugli edifici esistenti in area soggetta a vincolo idrogeologico sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16 delle NdA, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B compresa.

ART. 14bis - AREA A VINCOLO ARCHEOLOGICO (TA E TAR)

1. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico ogni intervento è subordinato al parere favorevole vincolante della competente Sovrintendenza Archeologica del Piemonte.
2. Con D.M. 12.1.1982 i terreni interessati dagli insediamenti di età preistorica e di età longobarda sono dichiarati di interesse archeologico a norma degli articoli 1 e 3 della L. 1/6/1939 n. 1089, e sono quindi sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa (TA).
3. A norma dell'art. 21 della L. 1/6/1939 n. 1089 è istituita una zona di rispetto contigua al complesso di cui sopra. In essa non potranno erigersi edifici stabili o temporanei o strutture di qualsiasi tipo e vi deve essere mantenuto l'attuale ambiente naturale (TAR).

ART. 15 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

1. Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo, strutturali e infrastrutturali, devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., con particolare riferimento alla classificazione della carta di sintesi.
2. La cartografia di P.R.G. riporta la perimetrazione delle classi geologiche come individuate nella carta di sintesi.

ART. 16 - INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti.

a) Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come il rifacimento di pavimenti, la riparazione e la sostituzione degli impianti, le tinteggiature interne e simili.

b) Manutenzione straordinaria

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

c) Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi compatibili.

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere finalizzati:

- alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale;
- alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi;
- al ripristino delle parti alterate necessarie all'integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi esterni ed interni che sono parte integrante dell'edificio stesso;
- all'eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo;
- al rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto strutturale-tipologico-architettonico dell'interno e delle parti decorative.

Tali interventi devono, quindi, riguardare:

- contenute modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie interne ed esterne;
- il restauro statico e architettonico degli immobili, mediante la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- l'eliminazione degli elementi di carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

In ogni caso gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono assicurare la conservazione:

- della veste architettonica esterna, con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, e agli intonaci, che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- della struttura portante, in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio, ma che comunque potrà essere sostituita con forme e materiali analoghi in caso di accertata pericolosità;
- dei solai, che possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio e della tipologia a volta, solo nei casi di accertata pericolosità;
- delle coperture, che devono restare alla stessa quota; qualora si renda necessario il rifacimento, l'intervento deve essere effettuato secondo tipologie e
 - materiali originari;
 - delle ringhiere dei balconi, che devono essere ripristinate con materiali tradizionali;
 - delle scale interne, ogni qualvolta costituiscano elemento di pregio artistico e/o storico;
- delle porte, delle finestre e delle altre aperture, che vanno riportate alle forme tradizionali.

Quando le modifiche tipologiche, formali e strutturali, comportano alterazioni dei caratteri originari dell'organismo, l'intervento deve essere classificato di ristrutturazione edilizia.

d) Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

d1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi hanno per oggetto:

- l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
- le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle

aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;

■ la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Gli interventi hanno per oggetto:

■ gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;

■ la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture per non più di m 1,50, per edifici tra loro contigui e che abbiano una differenza di colmo compresa entro tale limite, o per edifici a preesistente uso rustico o in vano sottotetto; ciò al fine sia di un migliore inserimento dell'edificio nel contesto ambientale di appartenenza che del recupero di maggiori luci nette interpiano. Il tutto nel rispetto dei limiti stabiliti nelle varie aree dalle NdA e dalle prescrizioni di cui alla L.R. 6.8.98 n. 21.

e) Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione, o con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva destinazione dell'area risultante a viabilità, parcheggio o a verde attrezzato, oppure a riedificazione di impianti ad attrezzature di uso collettivo, con dettagliate caratteristiche geometriche, formali e di destinazione d'uso.

f) Demolizione con ricostruzione

Sono interventi di demolizione con ricostruzione quelli di totale demolizione dell'esistente e di ricostruzione con indicazioni dettagliate riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi e le destinazioni d'uso.

g) Nuova costruzione e ampliamento

Sono interventi che comportano la realizzazione o di un nuovo edificio o di una parte di esso.

Si distinguono nei due tipi seguenti.

g1) Ampliamento:

intervento rivolto ad aumentare le dimensioni superficiali e/o volumetriche mediante addizioni orizzontali e/o verticali, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRG per le singole aree.

g2) Nuova costruzione:

intervento che riguarda lotti attualmente liberi, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.

h) Cambiamento di destinazione d'uso

Sono di cambiamento di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una categoria diversa tra quelle indicate dal PRG, anche qualora ciò comporti l'esecuzione di interventi edilizi, come definiti agli articoli precedenti.

ART. 17 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. Nell'intento di salvaguardare, recuperare e riaffermare i valori della qualità architettonica nelle aree edificate ed edificande, come obiettivo primario della presente Variante e come principio basilare per un miglioramento della qualità ambientale complessiva, si riportano nel presente articolo alcune norme di indirizzo progettuale. Tali norme non sono esaustive rispetto alla complessità delle casistiche inerenti la materia edilizia, tuttavia vanno intese e applicate come indispensabile complemento alle prescrizioni di carattere meramente quantitativo, il cui rispetto non è condizione sufficiente al conseguimento di un prodotto edilizio accettabile. Pertanto, in base agli indirizzi contenuti nel presente articolo, deve essere cura dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia l'accurata valutazione degli aspetti qualitativi degli interventi proposti, aspetti che devono chiaramente emergere dai progetti municipali, con indicazioni precise circa le tipologie e i materiali previsti e rappresentazioni indicative dell'inserimento ambientale degli interventi.

2. Su tutto il territorio comunale è vietato:

- impoverire l'apparato decorativo e gli elementi strutturali o sovrastrutturali di tipologia tradizionale, come affreschi, fregi, portali, cornicioni, lesene, pantalere, comignoli, ballatoi in legno o in lastre di pietra, modiglioni in pietra, ringhiere in ferro, inferriate di serramenti, serramenti in legno a quadrotti, serramenti con gelosie, portoni in legno, cancellate, muri e murature in mattoni e in pietra, ecc.;

- eseguire interventi impropri e non direttamente finalizzati alla conservazione su manufatti architettonici isolati, di proprietà pubblica o privata (anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano), come fontane, pozzi, forni, edicole, piloni, ponti, ecc.;

- operare alterazioni definitive e sostitutive dell'acciottolato o del lastricato tradizionale delle strade veicolari o pedonali, di proprietà pubblica o privata;

- sostituire le coperture in cotto piemontese con materiale di diverse caratteristiche, salvo il corso inferiore se non visibile, ancorché simili all'aspetto esteriore (le coperture in cotto e gli altri elementi costituenti le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di sostituzione, andranno ripristinate in occasione di interventi che interessino complessivamente i fabbricati);

- utilizzare rivestimenti esterni come intonaci plastici e simili, piastrellature e mattoni a faccia vista se non di tipo a mano rivestimenti in pietra oltre lo zoccolo, zoccoli in pietra a "opus incertum" o comunque non a lastre verticali;

- posare serramenti esterni metallici non tinteggiati o non trattati in modo da dissimularne l'aspetto metallizzato;

- realizzare volumi ed elementi architettonici (tetti, scalinate esterne, colonnati, comignoli...) sproporzionati e pretenziosi, per caratteristiche sia compositive, sia tipologiche;

- utilizzare, in genere, tipologie edilizie e costruttive o materiali visibili dall'esterno che, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale o della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con i criteri qualitativi enunciati al comma 1 del presente articolo.

3. Nelle aree di antica formazione (CS e NR) è vietato:

- snaturare i caratteri architettonici originali, non solo degli edifici residenziali, ma anche dei volumi rurali che vengono recuperati all'abitazione o a destinazioni accessorie, con particolare riguardo alle travate, ai fienili, ai sottotetti, quando siano di apprezzabile fattura;

- trasformare i ballatoi in locali abitabili o accessori, o comunque includerli nel Volume dell'edificio;

- costruire scale esterne in c.a., e chiudere le scale esterne in volumi non armoniosamente raccordati al fabbricato, anche a livello della copertura;

- impiegare lattonerie in materiali diversi da rame o lamiera zincata;

- realizzare balconi in c.a., o in legno e pietra di tipologia costruttiva non tradizionale;

- realizzare terrazze interne alle falde dei tetti o abbaini di sagoma e proporzioni non coerenti con il contesto;

- realizzare recinzioni di qualsiasi tipo all'interno dei cortili comuni degli edifici a corte o a schiera di antica costruzione ed è obbligatorio:

- mantenere la tipologia edilizia a schiera o a corte (anche con eventuali interventi di demolizione e ricostruzione) ove questa sia necessaria all'armonica connessione con i fabbricati adiacenti e alla caratterizzazione delle strade con fronti continui;

- realizzare le coperture con struttura lignea e manto in coppi.

4. Nelle aree CS, in particolare, è vietato:

- posare serramenti in materiali diversi dal legno, o con tipologia e partizioni dei vetri diverse dal preesistente (ove storicamente documentato);

- adottare sistemi di oscuramento diversi da scuri e gelosie ad anta, che dovranno avere i cardini ancorati al muro e non al telaio di serramenti "monoblocco";

- impiegare pietre di natura estranea all'uso tradizionale, e comunque incorniciarne i vani delle aperture esterne con elementi in pietra;

- piazzare verso strada insegne, lampioni, cassette delle lettere, citofoni e qualsiasi altro elemento accessorio o di arredo visibile dalla pubblica via, che non sia intonato alla

sobrietà del contesto.

5. Nelle aree II, IC, IN, TC, AN e AS:

■ è vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali devono essere evitate la muratura normale non intonacata, le pannellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno;

■ gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere schermati da cortine di vegetazione;

■ in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di mitigazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura o rivestimento delle facciate, ecc.);

■ in particolare, per le aree agricole, è vietata la costruzione di capannoni e strutture di tipo industriale. Pur ammettendo la realizzazione di fabbricati di grandi dimensioni e l'impiego di strutture prefabbricate in c.a. o in metallo, l'aspetto esterno degli edifici deve richiamarsi alle caratteristiche della tradizione edilizia in ambito rurale: le coperture devono essere in cotto, le strutture (pilastri, travi, capriate) devono essere il più possibile occultate, i muri esterni devono essere tinteggiati opportunamente o realizzati in mattoni tipo a mano, le aperture esterne devono avere dimensioni tradizionali (sono vietate le finestrate a nastro) e serramenti in tinta legno.

6. Tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti non sono intese a limitare la ricerca di nuove espressioni architettoniche, ma soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento propongano soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, le prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

ART. 18 - RECINZIONI

1. Le recinzioni e i cancelli di ingresso devono avere un aspetto decoroso e non contrastante con il contesto ambientale, e devono armonizzarsi con le recinzioni contigue, quando queste già rispondano ai suddetti requisiti. E' sempre vietato l'utilizzo di elementi estranei alla tipologia tradizionale, se non debitamente motivati in sede progettuale.
2. In tutte le aree l'altezza massima delle recinzioni è di m 2,50, misurati dal piano del terreno naturale più alto tra quello interno e quello esterno alla recinzione. Tra proprietà private possono essere realizzate recinzioni cieche, mentre, per le parti prospettanti verso strada, salve le eccezioni di cui ai commi seguenti, le recinzioni dovranno essere a giorno su eventuali zoccolature la cui altezza massima è fissata in misura diversa per ogni area. In ogni caso qualora il dislivello tra il terreno interno e quello esterno alla recinzione sia superiore a m 2,00, l'altezza complessiva della zoccolatura, misurata dal piano del terreno più basso, non potrà essere maggiore di m 3,00.
3. In aree CS e NR è ammessa la realizzazione di muri ciechi anche se prospettanti verso strada. In ogni caso, in tali aree le parti in muratura devono essere intonacate e tinteggiate; se giustificato da preesistenze o dal contesto è ammesso l'uso di mattoni tipo a mano a vista o delle pietre posate secondo la tipologia tradizionale della "maséra". La parte a giorno può essere in inferriata metallica a bacchette verticali o comunque a disegno lineare, oppure in grigliato di mattoni tipo a mano. E' vietato l'impiego di prefabbricati, copertine e capitelli in cls, di elementi in ferro sciolto, alluminio o altri materiali estranei al contesto.
4. In aree RE, RC, II, IC, IN e TC le recinzioni prospettanti verso strada devono essere a giorno su eventuale zoccolatura di altezza massima pari a m 1,00.
5. Ai fini del posizionamento, le recinzioni devono essere realizzate :
 - sui limiti di proprietà, quando la proprietà confinante è privata ;
 - sul ciglio stradale delle vie interne a CS e NR e delle strade comunali o private di uso pubblico esistenti o previste aventi sezione maggiore di m 9, compresi gli allargamenti o le rettifiche;
 - a m 4,50 dall'asse stradale per strade comunali o private di uso pubblico esistenti o previste, compresi gli allargamenti e le rettifiche, per strade con sezione minore o uguale a m 9;
 - a m 3 dal ciglio delle strade provinciali;
 - a m 3 dall'asse delle strade private o vicinali esistenti in area agricola;
 - nel caso di allineamenti esistenti a distanze inferiori, possono essere concesse eventuali deroghe su parere della C.I.E.
6. Nelle aree RE, RC e AN gli ingressi carrabili alle proprietà private, da vie o strade pubbliche o private gravate di servitù di pubblico passaggio, devono essere arretrati dal filo delle recinzioni in ogni punto di almeno m 2, e comunque di almeno m 5 dal ciglio stradale; devono inoltre avere un'area libera antistante per la fermata, realizzata con elementi di invito a squarcio, tali da permettere l'iscrizione di un trapezio di m 2 di altezza, base minore pari alla larghezza del cancello e lati inclinati a 45 °. Particolari deroghe possono essere ammesse per situazioni in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di rispettare le prescrizioni del presente comma.
7. Nelle aree II, IC, IN, TC, o comunque nei casi in cui sia frequente l'accesso di automezzi pesanti, i cancelli devono essere arretrati di almeno m 8 dal ciglio stradale.
8. La eventuale copertura di ingressi carrai o pedonali non deve sporgere oltre il filo delle recinzioni ; potrà viceversa interessare l'area di fermata di fronte agli accessi carrai se non interferenti con la fermata e il traffico degli automezzi.
9. Per la chiusura dei fondi coltivati nelle aree AN e AS, per la recinzione di pertinenze residenziali in aree AS e in aree sottoposte a vincolo idrogeologico o di inedificabilità, per divisioni interne ai cortili in aree CS e NR, sono ammesse unicamente recinzioni con caratteristiche di precarietà, come palificate in legno o in profilati metallici e reti metalliche, senza cordoli continui, anche se interrati.
10. In corrispondenza di incroci, curve e biforcazioni di strade, le recinzioni non devono ostacolare la visibilità e pregiudicare la sicurezza del traffico, in base alla normativa vigente o alle disposizioni dell'Ente proprietario della strada. Il Comune può, caso per caso, definire obblighi e condizioni specifiche atte al conseguimento di tali finalità.

ART. 19 - BASSI FABBRICATI

1. Si definiscono “bassi fabbricati” le costruzioni fuori terra con altezza H fino a m 2,50, misurata alla linea di imposta del tetto, destinati a usi accessori, prevalentemente come deposito di materiali e attrezzature, ricovero di animali da cortile o autorimessa.
2. Distanze minime da applicarsi in tutte le aree:
 - dagli altri bassi fabbricati e dagli edifici, anche nel caso di confrontanza con pareti finestrate, è previsto un distacco di m 6,00, con possibilità di costruire in aderenza
 - dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, maggiorata di m 3,00
 - dai confini di aree private deve osservarsi una distanza di m 3,00, derogabile con assenso della proprietà confinante
3. Nelle aree RC, IC, IN, TC e nell'ambito di interventi di nuova costruzione con SUE o CC in aree RE e II, il volume dei bassi fabbricati deve essere conteggiato (considerando un'altezza convenzionale di m 2,50) nella cubatura totale realizzabile sull'area, e verificato in base all'indice di edificabilità e al rapporto di copertura ammissibili.
4. Nelle aree NR e RE è ammessa la costruzione di bassi fabbricati in eccedenza alla volumetria esistente e per un massimo di 25 mq di Su per ogni unità abitativa, purchè venga verificato complessivamente un Rc non superiore al 30%, e solo qualora non preesistano sull'area di pertinenza altri bassi fabbricati o altri edifici accessori.
5. Nelle aree AN, prescindendo dagli indici urbanistici e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 50 mq di Su, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria e di superficie non inferiore a mq. 5.000, con divieto di costruire in aderenza accorpando due o più bassi fabbricati e di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma.
6. Nelle aree CS, AS e negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico o di inedificabilità è vietata la costruzione dei bassi fabbricati.
7. I bassi fabbricati sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocati e non possono essere nè ceduti nè affittati nè comunque utilizzati disgiuntamente da essa o per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione.
8. I materiali di rivestimento e di copertura devono generalmente conformarsi a quelli dell'edificio principale e del contesto edilizio. E' escluso l'impiego di coperture piane, di box in lamiera e di prefabbricati in c.a.. In area agricola, per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere obbligatoriamente in coppi o tegole curve. Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili motivazioni progettuali mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.
9. La realizzazione di tettoie completamente aperte è sempre ammessa nei limiti del Rc previsto per le varie aree e nel rigoroso rispetto delle prescrizioni tipologico-costruttive del precedente comma.
10. L'installazione fuori terra di serbatoi per gas combustibile e simili è ammessa unicamente in aree IC e IN, purchè tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

ART. 20 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO

1. Il deposito all'aperto di materiali non inquinanti, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.
2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

ART. 21 - VERDE E PARCHEGGIO PRIVATI

1. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni, e rispettando in particolare le disposizioni seguenti:

a) nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 50% della superficie libera, con sistemazione a prato, giardino od orto ; la restante quota potrà essere sistemata a cortile, pavimentato ove occorra;

b) in tutte le altre aree a destinazione non residenziale deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 10% della superficie libera, con sistemazione a prato o giardino con piantumazione di alberi ad alto fusto.

2. Ove necessario realizzare muri di sostegno, occorre limitarne l'altezza fuori terra a m 3; nel caso di gradonate, i muri devono distare tra loro almeno quanto la loro altezza fuori terra. Per la loro finitura esterna, si deve preferire l'impiego di pietra a vista tipo massello o di materiali coerenti con la tipologia tradizionale.

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

b1) edifici residenziali di nuova costruzione:

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare;

b2) edifici industriali e artigianali:

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

b3) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/5 mq di Su.

4. Le aree a parcheggio privato devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, ovvero all'interno di fabbricati, includendole in questo caso nel computo della Su, ove previsto dall'art 7 punto f) delle NdA..

ART. 22 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

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

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

ART. 23 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

1. L'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante, come specificamente definiti e normati dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998 n.32, deve avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni urbanistiche:

a) ubicazione:

gli impianti possono essere collocati esclusivamente lungo le strade provinciali, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, anche all'interno delle fasce di rispetto della viabilità, nelle aree AN esterne al centro abitato (come definito dalla Circ. Min. LL.PP.2/12/97 n. 6372/97);

b) distanze:

■ gli impianti possono essere collocati anche in prossimità di incroci di due strade, purchè sia rispettata una distanza, dall'incrocio stesso, pari ad un triangolo avente i lati di m 25 su l'una e l'altra delle due vie,

■ sono comunque fatte salve ulteriori disposizioni del codice della strada e dei competenti uffici provinciali;

c) destinazioni compatibili:

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

■ ristorazione e rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, e autofficina per piccole riparazioni , per una superficie utile lorda massima complessiva di mq 200,

■ depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 30,

■ attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto del rapporto di copertura di cui alla lettera d) successiva,

d) dimensionamento:

■ le aree destinate agli impianti devono avere una superficie minima di mq 2000 e una superficie massima di mq 4000 ,

■ la superficie coperta, nella quale devono essere computate anche tutte le pensiline, le tettoie, le attrezzature dell'autolavaggio e tutte le costruzioni comunque coperte, non può essere superiore a 1/3 dell'area complessiva,

e) aree di parcheggio

nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di parcheggio privato a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 28), per ogni 10 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi); le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

ART. 24 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di interventi pubblici e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.
3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 ; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 25 - NORME IN CONTRASTO

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal PRG, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
2. Sono tuttavia confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati e tuttora vigenti: le previsioni in essi contenute mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE.
3. Eventuali future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA

Ai soli fini del computo delle cubature per il recupero di volumi inutilizzati, si considera preesistente, con esclusione in generale delle costruzioni superfetative o prive di consistenza edilizia come quelle con strutture portanti in legno, il Volume chiuso da almeno tre lati da murature, con esclusione di tamponamenti realizzati dopo l'approvazione del PRG o realizzati con materiali provvisori come lamiera, lastre ondulate e legname.

ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE

■ **Relazione illustrativa**

in sostituzione della relazione illustrativa del PRG

■ **Relazione geologica**

in sostituzione della relazione geologica del PRG

■ **Elaborati illustrativi dello stato di fatto:**

Tablelle di analisi

in sostituzione di quelle allegate alla relazione illustrativa del PRG

■ **Elaborati di progetto:**

tav. 12 - Planimetria sintetica di Piano (scala 1 : 25.000)

a integrazione delle tavv. B e C del PRG (scala 1 : 10.000)

tav. 13 - Assetto generale del Piano (scala 1 : 5.000)

in sostituzione delle tavv. 12, 13 e 14 del PRG (scala 1 : 5.000)

tav. 14 - Aree urbanizzate e urbanizzande (scala 1 : 2.000)

in sostituzione della tav. n. 15 del PRG (scala 1 : 2.000)

tav. 15 - Centri Storici : classificazione degli edifici (scala 1 : 1.000)

in sostituzione della tav. n. 16 del PRG (scala 1 : 1.000)

Norme di Attuazione

in sostituzione delle Norme di Attuazione del PRG

A) Relazione illustrativa

B) Allegati tecnici di analisi dello stato di fatto:

B.1 *Tablelle di analisi*

Rappresentazioni cartografiche:

B.2	<i>Usò agricolo del suolo</i>	<i>scala 1 : 5.000</i>
B.3.1	<i>Rete fognatura</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.3.2	<i>Rete acquedotto</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.3.3	<i>Rete illuminazione pubblica</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.3.4	<i>Aree per servizi</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.4.1	<i>Età degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.4.2	<i>Stratificazione degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.4.3	<i>Destinazioni d'uso degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.4.4	<i>Condizioni degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.5	<i>Attività produttive e commerciali</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
B.6	<i>Relazione geologica</i>	
B.7	<i>Relazione geologico - tecnica</i>	

C) Elaborati di progetto

C.1	<i>Planimetria sintetica di Piano e inquadramento territoriale</i>	<i>scala 1 :25.000</i>
C.2	<i>Assetto generale del Piano</i>	<i>scala 1 : 5.000</i>
C.3	<i>Aree urbanizzate e urbanizzande</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>

D) Norme di attuazione

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale ; terziaria ; piccole attività artigianali non rumorose e/o inquinanti.

INTERVENTO DIRETTO

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

STRUMENTO ESECUTIVO

Quelli puntualmente indicati nella tabella delle prescrizioni particolari riferita alla classificazione degli edifici di cui alla tav. n. 15, con esclusione della demolizione con ricostruzione, se non per i casi previsti nelle Prescrizioni particolari.

Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

Negli ambiti di S.U.E., con concessione singola sono ammessi solo gli interventi previsti per i singoli edifici.

Negli ambiti perimetrati dal P.R.G., o in quelli che potranno essere successivamente individuati dal Consiglio Comunale, con strumento esecutivo unitario è possibile accedere a interventi di ristrutturazione di tipo B su tutti gli edifici del comparto (purchè non soggetti a restauro), anche con ricorso a demolizione e ricostruzione, ove previsto dalle Prescrizioni particolari. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

INTERVENTO DIRETTO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STRUMENTO ESECUTIVO

If = esistente / vedi le Prescrizioni particolari

Rc = esistente / vedi le Prescrizioni particolari

H = esistente / vedi le Prescrizioni particolari

la = vedi le Prescrizioni particolari

Distanze = vedi artt. 10, 11, 12 NdA

It = il maggiore fra l'esistente e 2 mc/mq.

Rc = il maggiore fra l'esistente e il 60%.

H = la maggiore fra l'esistente e 10,00 m

Ss = vedi le Prescrizioni particolari

Distanze = vedi artt. 10, 11, 12 NdA

MASSIMI TIPI DI INTERVENTO AMMISSIBILI

in base alla classificazione degli edifici di cui alla Tav. n. 15	con intervento diretto	con strumento esecutivo
edifici di rilevante interesse architettonico vincolati ai sensi della Legge 1089/39	restauro	restauro
edifici di interesse documentario	restauro	restauro
edifici caratterizzanti il tessuto storico, in buone condizioni non compromessi da interventi inappropriati	ristrutturazione "A"	ristrutturazione "B"
edifici caratterizzanti il tessuto storico, in cattive condizioni non compromessi da interventi inappropriati	ristrutturazione "B"	ristrutturazione "B"
edifici caratterizzanti il tessuto storico, in buone condizioni compromessi da interventi inappropriati	ristrutturazione "A"	ristrutturazione "B"
edifici caratterizzanti il tessuto storico, in cattive condizioni compromessi da interventi inappropriati	ristrutturazione "B"	ristrutturazione "B"
edifici non conformi al tessuto edilizio storico	ristrutturazione "B"	demolizione e ricostruz.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti ammessi sono i PdR di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77.

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss)

In ambito di S.U.E. è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 2,5 mq per abitante insediato o del 40% della Su per le attività commerciali.

Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 80% della Su per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela.

VIABILITA'

Il Comune definisce il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

RECUPERO DEI VOLUMI NON ABITATIVI

- E' consentita la variazione di destinazione d'uso, in funzione residenziale o compatibile, dei fabbricati, già esistenti alla data di approvazione del PRG, originariamente destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle) qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale, oppure fabbricati inutilizzati aventi caratteristiche tipologiche strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate.
- I volumi secondari che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente possono essere destinati unicamente a usi complementari e compatibili con la residenza.
- La sopraelevazione dei sottotetti, con interventi di ristrutturazione "B", è ammessa nei casi e nei limiti previsti all'art.16 delle NdA, in deroga a If. e H.

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

La demolizione con ricostruzione è ammessa nei seguenti casi:

- su edifici assoggettati a interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, quando ne venga documentata la instabilità statica con perizia giurata redatta da professionista abilitato, dalla quale si evinca altresì l'impossibilità di eseguire un efficace consolidamento, senza ricorrere ad opere particolarmente complesse ed onerose;
- su edifici classificati come non conformi al tessuto edilizio storico;
- nell'ambito di S.U.E., purchè supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini.

La ricostruzione dovrà sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per il suo miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

AMPLIAMENTO

E' concedibile, in deroga a If e Rc, alle seguenti condizioni:

- solo per gli edifici su cui sono ammessi interventi di ristrutturazione B;
- "una tantum", a partire dalla data di adozione del PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti;
- solo per la chiusura di scale esterne o per documentate esigenze igieniche non

risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto;

■ la = 10% con un limite massimo di 60 mc ed un minimo comunque concedibile di 20 mc;

■ siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

Sulle aree di pertinenza non è ammessa la costruzione di bassi fabbricati; è invece concessa (in deroga a Rc) la realizzazione di scale aperte, pergole e strutture amovibili in ferro o legno per l'arredo dei giardini.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Qualità edilizia art. 17

Recinzioni

art. 18

DESCRIZIONE DELL'AREA

Nuclei di antica formazione caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITA' DEL PRG

Recupero, ristrutturazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando l'aspetto planovolumetrico e tipologico, senza imposizione di un rigido rispetto delle preesistenze.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale ; terziaria ; agricola compatibile con la residenza (come lavorazione e conservazione dei prodotti, ricoveri macchine e attrezzi, ricovero piccoli animali; con esclusione di attività a carattere tecnologico e stalle).

INTERVENTO DIRETTO

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

STRUMENTO ESECUTIVO

Tutti quelli indicati all'art. 16 delle N.d.A., fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B compresa, con esclusione della demolizione e ricostruzione, se non per i casi previsti nelle Prescrizioni particolari.
Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

Tutti quelli indicati all'art. 16 delle N.d.A., fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B compresa, anche con ricorso a demolizione e ricostruzione, ove previsto dalle Prescrizioni particolari
Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.

INTERVENTO DIRETTO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STRUMENTO ESECUTIVO

If = esistente / vedi le Prescrizioni particolari
Rc = il maggiore fra l'esistente e il 30%
/ vedi le Prescrizioni particolari
H = esistente / vedi le Prescrizioni particolari
Ia = vedi le Prescrizioni particolari
Distanze = vedi artt. 10, 11, 12 NdA

It = l'esistente aumentato del 20%
Rc = il maggiore fra l'esistente e il 50%.
H = la maggiore fra l'esistente e 7,50 m
Ss = vedi le Prescrizioni particolari
Distanze = vedi artt. 10, 11, 12 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti ammessi sono i PdR di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77.
Sono soggetti a SUE gli interventi che implicano il frazionamento dei lotti esistenti alla data di adozione del PRG, o che comunque comportano la costruzione di nuove unità abitative in edifici separati da quelli esistenti.
In SUE deve essere prevista la viabilità e l'eventuale dismissione o assoggettamento o monetizzazione delle superfici per servizi pubblici.

CONCESSIONE CONVENZIONATA

Con concessione convenzionata è possibile utilizzare gli indici e i parametri fissati per gli interventi attuati con SUE, purchè non vengano costruite nuove unità abitative in edifici separati da quelli esistenti.

In CC deve essere prevista l'eventuale dismissione o assoggettamento o monetizzazione delle superfici per servizi pubblici.

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss)

In ambito di SUE o di CC è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 2,5 mq per abitante insediato o del 40% della Su per le attività commerciali.

Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 80% della Su per le attività commerciali.

VIABILITA'

Il Comune definisce il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità .

RECUPERO DEI VOLUMI NON ABITATIVI

- E' consentita la variazione di destinazione d'uso, in funzione residenziale o compatibile, dei fabbricati, già esistenti alla data di approvazione del PRG, originariamente destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle) qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale, oppure fabbricati inutilizzati aventi caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate.

- I volumi secondari che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente possono essere destinati unicamente a usi complementari e compatibili con la residenza.

- La sopraelevazione dei sottotetti, con interventi di ristrutturazione "B", è ammessa nei casi e nei limiti previsti all'art.16 delle NdA, in deroga a If. e H.

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

La demolizione con ricostruzione è ammessa nei seguenti casi:

- quando venga documentata la instabilità statica degli edifici, con perizia giurata redatta da professionista abilitato, dalla quale si evinca altresì l'impossibilità di eseguire un efficace consolidamento, senza ricorrere ad opere particolarmente complesse ed onerose;

- nell'ambito di S.U.E., purchè supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini.

La ricostruzione dovrà sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per il suo miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

AMPLIAMENTO

E' concedibile, in deroga a If e Rc, alle seguenti condizioni:

- "una tantum", a partire dalla data di adozione del PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti;

- solo per documentate esigenze igienico-funzionali, non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto;
- la = 20% con un limite massimo di 150 mc ed un minimo comunque concedibile di 50 mc;
- siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

Sulle aree di pertinenza è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, nel rispetto dell'art. 19 delle N.d.A., quando non sia possibile recuperare a tale destinazione edifici preesistenti. I bassi fabbricati devono essere localizzati in adiacenza ai corpi di fabbrica principali sul retro delle corti. E' pure concessa (in deroga a Rc) la realizzazione di scale aperte, pergole e strutture amovibili in ferro o legno per l'arredo dei giardini.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Qualità edilizia art. 17
Recinzioni art. 18

ART. 28 - AREE RESIDENZIALI DI RECENTE

FORMAZIONE DI RIORDINO

RE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione, in cui non esistono particolari valori architettonici o ambientali da salvaguardare.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale ; terziaria ; piccole attività artigianali non rumorose e/o inquinanti.

INTERVENTO DIRETTO

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

STRUMENTO ESECUTIVO

Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA..

Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA.

INTERVENTO DIRETTO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STRUMENTO ESECUTIVO

If = esistente / vedi le prescrizioni particolari

Rc = il maggiore fra l'esistente e il 30%.

la = vedi le prescrizioni particolari

H = la maggiore fra l'esistente e 7,50 metri

Distanze = vedi artt. 10, 11, 12 NdA

It = il maggiore fra l'esistente e 0,5 mc/mq.

Rc = il maggiore fra l'esistente e il 30%.

Ss = vedi le prescrizioni particolari

H = 7,50 m

Distanze = vedi artt.10, 11, 12 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti ammessi sono i PEC di cui all'art. 43 della L.R. 56/77.

Sono soggetti a SUE gli interventi che implicano il frazionamento dei lotti esistenti alla data di adozione del PRG, o che comunque comportano la costruzione di nuove unità abitative in edifici separati da quelli esistenti.

In SUE deve essere prevista la viabilità e l'eventuale dismissione o assoggettamento o monetizzazione delle superfici per servizi pubblici.

CONCESSIONE CONVENZIONATA

Con concessione convenzionata è possibile utilizzare gli indici e i parametri fissati per gli interventi attuati con SUE, purchè non vengano costruite nuove unità abitative in edifici separati da quelli esistenti.

In CC deve essere prevista l'eventuale dismissione o assoggettamento o monetizzazione delle superfici per servizi

pubblici.

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss)

In ambito di SUE o di CC è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 2,5 mq per abitante insediato o del 50% della Su per le attività commerciali.

Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 100% della Su per le attività commerciali.

La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.

RECUPERO DEI VOLUMI NON ABITATIVI

- E' consentita la variazione di destinazione d'uso, in funzione residenziale o compatibile, dei fabbricati, già esistenti alla data di approvazione del PRG, originariamente destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle) qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale, oppure fabbricati inutilizzati aventi caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate.

- I volumi secondari che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente possono essere destinati unicamente a usi complementari e compatibili con la residenza.

- La sopraelevazione dei sottotetti, con interventi di ristrutturazione "B", è ammessa nei casi e nei limiti previsti all'art.16 delle NdA, in deroga a If. e H.

AMPLIAMENTO

E' concedibile, in deroga a If e Rc, alle seguenti condizioni:

- "una tantum", a partire dalla data di adozione del PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti;

- solo per documentate esigenze igienico-funzionali, non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto;

- la = 30% con un limite massimo di 200 mc ed un minimo comunque concedibile di 60 mc;

- siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Prescrizioni geologiche art. 15

Qualità edilizia art. 17

Recinzioni art. 18

Bassi fabbricati art. 19

Parcheggi privati art. 21

ART. 29 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RC

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale, terziaria

INTERVENTO DIRETTO

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

STRUMENTO ESECUTIVO

Tutti quelli indicati all'art. 16 della presenti NdA. Tutti quelli indicati all'art. 16 della presenti NdA.

INTERVENTO DIRETTO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STRUMENTO ESECUTIVO

If = 0,50 mc/mq

Rc = 30%

Ss = vedi le prescrizioni particolari

H = 7,50 m

Distanze = vedi artt. 10,11, 12

NdA

It = 0,50 mc/mq

Rc = 30%.

Ss = vedi le prescrizioni particolare

H = 7,50 m

Distanze = vedi artt.10, 11, 12 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MODALITA' D'ATTUAZIONE

E' obbligatoria la predisposizione di SUE unitario nelle aree perimetrare sulla Tav. 14, nonchè negli ambiti in cui si preveda la realizzazione di una volumetria superiore a 2.000 mc o l'edificazione contemporanea di più di due edifici. La Concessione Convenzionata, nelle aree individuate in cartografia (tav. n. 14) consente la realizzazione di un solo edificio (anche plurifamiliare) e implica la definizione delle modalità per la dismissione, l'assoggettamento a uso pubblico o la monetizzazione delle aree per servizi, secondo le prescrizioni stabilite al punto successivo.

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss)

In ambito di SUE o di CC devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 5 mq per abitante insediato o del 50% della Su per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Su per le attività commerciali, devono essere monetizzate.

ACCESSI DALLE STRADE PROVINCIALI

In nessun caso possono essere realizzati nuovi accessi privati dalle strade provinciali.

RIMANDI AD ALTRE NORME	
Prescrizioni geologiche	art. 15
Qualità edilizia	art. 17
Recinzioni	art. 18
Bassi fabbricati	art. 19
Parcheggi privati	art. 21

**ART. 30 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI
IN SEDE IMPROPRIA**

II

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale, terziaria, produttiva.

INTERVENTO DIRETTO

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

STRUMENTO ESECUTIVO

Sugli impianti esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 16 delle NdA fino all'ampliamento, nel rispetto degli indici sotto elencati, con esclusione dell'intervento di demolizione con ricostruzione. Sulle aree rese totalmente libere in seguito a rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 16 delle NdA.

INTERVENTO DIRETTO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STRUMENTO ESECUTIVO

Uf = esistente / vedi le prescrizioni particolari
Rc = 30%
Ia = vedi le prescrizioni particolari
H = la maggiore fra l'esistente e 7,50 metri
Distanze = vedi artt. 10, 11, 12 NdA

It = il maggiore fra l'esistente e 0,5 mc/mq.
Rc = il maggiore fra l'esistente e il 30%.
Ss = vedi le prescrizioni particolari
H = 7,50 m
Distanze = vedi artt.10, 11, 12 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- In caso di mantenimento dell'attività produttiva esistente: modalità diretta.
- In caso di rilocalizzazione: SUE secondo le procedure stabilite dall'art. 53 della L.R. 56/77

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammesso l'ampliamento di una unità abitativa, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Su, per ogni insediamento produttivo di Su di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle unità abitative preesistente quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del PRG.

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

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

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss)

In ambito di SUE è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 2,5 mq per abitante insediato o del 50% della Su per le attività commerciali.

Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 100% della Su per le attività commerciali.

AMPLIAMENTO

E' concedibile, in deroga a Uf e Rc, alle seguenti condizioni:

- "una tantum", a partire dalla data di adozione del PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti;
- solo per documentate esigenze di adeguamento alle normative di igiene e di sicurezza;
- la = 10% con un limite massimo di 100 mq ed un minimo comunque concedibile di 50 mq;
- siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Prescrizioni geologiche	art. 15
Qualità edilizia	art. 17
Recinzioni	art. 18
Bassi fabbricati	art. 19
Parcheggi privati	art. 21

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento con possibilità di espansione degli impianti produttivi esistenti

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Produttiva, residenziale connessa all'azienda.

INTERVENTO DIRETTO**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI****STRUMENTO ESECUTIVO**

Fino all'ampliamento, secondo gli indici sotto riportati

Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA

INTERVENTO DIRETTO**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI****STRUMENTO ESECUTIVO**

Rc = 35%.

la = vedi prescrizioni particolari

H = 10 m

Distanze = vedi artt. 10,11,12 NdA

Rc = 35%.

Ss = vedi prescrizioni particolari

H = 10 m

Distanze = vedi artt. 10,11,12 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**MODALITA' D'ATTUAZIONE**

Gli interventi che comportano la realizzazione di superfici coperte superiori a 500 mq, sono assoggettati a PEC di cui all'art. 43 della L.R. 56/77.

In SUE deve essere prevista la viabilità e l'eventuale dismissione o assoggettamento o monetizzazione delle superfici per servizi pubblici.

AMPLIAMENTO

E' concedibile, nel rispetto di Rc, alle seguenti condizioni:

- "una tantum", a partire dalla data di adozione del PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti;
- la = 50% con un limite massimo di 500 mq;
- siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss)

In ambito di SUE devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura del 10% della St impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza del 10% della St impegnata, devono essere monetizzate.

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri ai sensi di legge.

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa non superiore a 150 mq di Su, per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Su, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Prescrizioni geologiche art. 15

Qualità edilizia art. 17

Recinzioni art. 18

Bassi fabbricati art. 19

Parcheggi privati art. 21

ART. 32 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

IN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate limitrofe a insediamenti industriali esistenti.

FINALITA' DEL PRG

Ampliamento degli insediamenti industriali esistenti nelle aree contigue, o insediamento di nuove attività

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Produttiva, terziaria e residenziale connesse.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile).	Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	Rc = 50%. Ss = vedi prescrizioni particolari H = 10 m Distanze = vedi artt. 10,11,12 NdA	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MODALITA' D'ATTUAZIONE

L'attuazione dell'area è subordinata alla predisposizione di un unico SUE.

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri ai sensi di legge nè quello di attività destinate allo stampaggio a caldo.

AREE PER SERVIZI (Ss)

In ambito di SUE devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per attrezzature connesse alle attività produttive (verde, parcheggio, ecc.), calcolate nella misura del 20% della St impegnata.

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa non superiore a 150 mq di Su, per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Su, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Prescrizioni geologiche	art. 15
Qualità edilizia	art. 17
Recinzioni	art. 18
Bassi fabbricati	art. 19
Parcheggi privati	art. 21

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree ubicate in fregio alla Provinciale San Ponso-Pertusio, idonee all'insediamento di esercizi commerciali di medie dimensioni.

FINALITA' DEL PRG

Insedimento di attività commerciali eventualmente connesse a produzioni artigianali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Commerciale, al dettaglio e all'ingrosso; artigianale non molesta.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
--------------------	----------------------------	---------------------

Sugli edifici esistenti sono concessi Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA interventi fino allo ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, secondo le prescrizioni particolari

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
--------------------	-------------------------------	---------------------

Uf = esistente / vedi prescrizioni particolari	Ut = 0,80 mq/mq
Rc = 50%.	Rc = 60%.
la = vedi le prescrizioni particolari	Ss = vedi le prescrizioni particolari
H = la maggiore tra l'esistente e 7,50 metri	H = 7,50 m
Distanze = vedi artt. 10,11,12 NdA	Distanze = vedi artt. 10,11,12 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MODALITA' D'ATTUAZIONE

L'attuazione dell'area ineditata e il completamento di quella esistente sono subordinata a SUE.

ATTIVITA' COMMERCIALI ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di attività commerciali di grande distribuzione (ipermercati e simili).

AMPLIAMENTO

Sul lotto già parzialmente edificato, è concedibile, nel rispetto di Rc, alle seguenti condizioni:

- "una tantum", a partire dalla data di adozione del PRG;
- la = 20%;
- siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI (Ss)

In ambito di SUE devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle

aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura del 100% della Su destinata a commercio, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada. Non è pertanto ammessa in alcun caso la monetizzazione.

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa non superiore a 150 mq di Su, per ogni insediamento commerciale di almeno 500 mq di Su, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Prescrizioni geologiche	art. 15
Qualità edilizia	art. 17
Recinzioni	art. 18
Bassi fabbricati	art. 19
Parcheggi privati	art. 21

ART. 34 - AREE AGRICOLE NORMALI AN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli.

FINALITA' DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Agricola e residenziale connessa compreso l'agriturismo secondo le modalità stabilite dalla legislazione di settore.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA	(Non applicabile)	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77	(Non applicabile)	
H = 7,50 m		
Distanze = vedi artt. 10,11, 12 NdA		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RESIDENZE AGRICOLE

■ Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 70% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza della CE.

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

■ Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 13 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B), recuperando i volumi già destinati ad abitazione e con limitazione della superficie utile in ampliamento, ottenuta dal recupero di volumi accessori non residenziali, di 50 mq.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti con la pari al 20% , con un massimo di 150 mc.

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25

- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola : m 100
 - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore : m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
 - Distanza minima da aree di PRG m 200
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100
 - Distanza minima dalla residenza del conduttore m 12,50

ALLEVAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

■ Definizione.

Ai fini della gratuità delle concessioni edilizie e dei parametri da definire per la costruzione di insediamenti zootecnici, si definisce il tipo di allevamento tramite il criterio della "sufficiente base alimentare".

Gli allevamenti vengono classificati agricoli, artigianali o industriali in relazione alla capacità o meno dei terreni agricoli, appartenenti a una stessa persona fisica o giuridica, di produrre mangimi sufficienti a soddisfare le esigenze dell'allevamento, nei limiti fissati dall'art. 28 DPR 597/73, modificato dall'art. 1 del DPR 132/78..

Il DM di attuazione del 22/9/1978 e il DM 30/7/1980 fissano i criteri per la determinazione del numero dei capi che rientrano nei limiti di cui sopra.

■ Parametri edilizi

- Lotto minimo mq 5.000
- Distanza minima da aree di PRG m 1.000
- Distanza minima dal fabbricato di custodia m 15

I fabbricati di custodia, la cui costruzione è ammessa in eccedenza all'Uf, devono osservare i seguenti indici :

- H massima m 7,50
- V massimo mc 500

■ Ubicazione allevamenti industriali

Sono ammessi unicamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi".

■ Impianti di depurazione

Gli impianti di depurazione degli allevamenti suinicoli e avicunicoli di tipo industriale dovranno trattare sia le acque reflue, ove prodotte sia l'aria dei locali di allevamento e provenienti dagli impianti , ed escludere vasche o lagune prive di copertura.

SERRE

Le serre sono soggette al rispetto delle distanze da confini, strade ed edifici e di un'altezza massima $H = 3,5$ m. Per la costruzione delle loro strutture sono esclusi sia l'impiego di materiali di tipo provvisoriale sia le tipologie casuali ed eterogenee nello stesso terreno, tali da costituire manufatti e aggregazioni indecorosi e non compatibili con l'ambiente agricolo.

Si distinguono :

- serre per produzione destinata all'autoconsumo, realizzabili con rapporto di copertura massimo $R_c = 1\%$, riferito alla superficie dell'appezzamento, con un massimo di 100 mq per nucleo familiare, con esclusione di opere di fondazione in muratura ;
- serre connesse ad attività commerciale (vivaisti, fiorai e simili), realizzabili con

rapporto di copertura massimo $R_c = 5\%$, riferito alla superficie dell'appezzamento, con possibilità di realizzazione di impianti tecnologici e di fondazioni con cordolo emergente dal suolo non oltre cm 20 ; per questi impianti è fatto obbligo di ricavare aree a parcheggio, in fregio alle strade, nella misura del 10% della superficie coperta.

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

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

RIMANDI AD ALTRE NORME

Prescrizioni geologiche art. 15

Qualità edilizia art. 17

Recinzioni art. 18

Bassi fabbricati art. 19

Distributori carburante art. 23

ART. 35 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE AS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica con vincolo di inedificabilità.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Agricola.

INTERVENTO DIRETTO

Aree inedificabili.

Sugli edifici esistenti : fino alla ristrutturazione di tipo A compresa ; è consentito il recupero a destinazione residenziale dei vani non abitativi, come stalle e depositi, purchè accorpati al fabbricato principale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

(Non applicabile)

STRUMENTO ESECUTIVO

INTERVENTO DIRETTO

(Non applicabile)

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

(Non applicabile)

STRUMENTO ESECUTIVO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' ammesso lo svolgimento dell'attività agricola e silvopastorale senza modificazione dello stato dei luoghi, se non per quanto dovuto alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione.

Le superfici fondiarie possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

RIMANDI AD ALTRE NORME

Qualità edilizia art. 17

ART. 36 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI SP

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
--------------------	----------------------------	---------------------

Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA. Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
--------------------	-------------------------------	---------------------

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.24 NdA pubblico, di cui all'art. 24 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

DESTINAZIONE SPECIFICA

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo ; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, purchè complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all 'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., senza che ciò costituisca variante al PRG.

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati. Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.

ART. 37 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SG

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Servizi pubblici generali.

INTERVENTO DIRETTO

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

STRUMENTO ESECUTIVO

Tutti quelli indicati all'art. 16 delle NdA. Tutti quelli indicati all'art. 16 delleNdA.

INTERVENTO DIRETTO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STRUMENTO ESECUTIVO

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 24 NdA pubblico, di cui all'art. 24 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI

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

Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.

ART. 38 - AREE PER LA VIABILITA'

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTO DIRETTO

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

STRUMENTO ESECUTIVO

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

INTERVENTO DIRETTO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

STRUMENTO ESECUTIVO

(Non applicabile)

(Non applicabile)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AMPIEZZA STRADALE

L'ampiezza delle strade a uso veicolare, nei casi di ampliamento o nuova formazione, è rilevabile dalla cartografia di PRG. Tale ampiezza è comprensiva di carreggiata e banchine o marciapiede. Tutte le strade a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

MANUTENZIONE

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

TIPOLOGIA DEL MANTO STRADALE

Il PRG prescrive, ove non in contrasto con la sicurezza e in particolare nel CS e nei contesti di pregio ambientale, la conservazione e il ripristino dei manti superficiali eseguiti con materiali e tessiture tradizionali. (lose, sterne, sterrato) e dei muri in fregio di valore documentario, come i muri a secco ("masere") o a tessitura con pietre a vista o tecnica mista con eventuale copertina in pietra o in coppi.

SOGGETTI ATTUATORI

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

Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.