

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI ROSSANA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 9/2459 DEL 19/03/2001)

**VARIANTE PARZIALE N. 5**

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE**

---

<b>PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>	<b>3</b>	<b>DEL</b>	<b>14/04/2025</b>
<b>PRONUNCIA DELLA PROVINCIA</b>	<b>D.D. NR.</b>	<b>884</b>	<b>DEL</b>	<b>16/06/2025</b>
<b>PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>	<b>13</b>	<b>DEL</b>	<b>29/07/2025</b>

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico  
e Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## Parte I° - NORME GENERALI

Art. 1 - Estensione ed efficacia del Piano Regolatore Generale	pag. 5
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.C.	pag. 5
Art. 3 - Validità delle disposizioni contenute nel P.R.G.C.	pag. 5
Art. 4 - Definizioni	pag. 5
Art. 5 - Strumenti normativi del P.R.G.C.	pag. 7
Art. 6 - Prescrizioni Generali di Intervento	pag. 7
Art. 7 - Prescrizioni di Destinazione d'Uso	pag. 8
Art. 8 - Prescrizioni di Tipologia di Intervento	pag. 11
Art. 9 - Prescrizioni di Consistenza Edilizia	pag. 18
Art. 10 - Prescrizioni di Assetto Tipologico	pag. 18
Art. 11 - Condizioni di Intervento	pag. 18
Art. 12 - Condizioni di Carattere Tecnico Gestionale	pag. 18
Art. 13 - Condizioni di Carattere Socio Funzionale	pag. 19
Art. 14 - Vincoli Ambientali	pag. 19
Art. 15 - Individuazione del ciglio stradale e distanze minime degli edifici dal confine	pag. 21
Art. 16 - Sistemazione delle aree di arretramento	pag. 22
Art. 17 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa	pag. 22

## Parte II° - AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 18 - Suddivisione del territorio	pag. 25
Art. 19 - Edifici da Tutelare	pag. 25
Art. 20 - Aree di Centro Storico (C.S.)	pag. 26
Art. 21 - Aree di Residenziale Esistente (R.E.)	pag. 30
Art. 22 - Aree di Completamento Residenziale (C.R.)	pag. 34
Art. 23 - Aree per Attività Produttive (A.P.)	pag. 37
Art. 24 - Aree per Attività Estrattive (A.E.)	pag. 41
Art. 25 - Aree destinate ad attrezzature di Servizio Pubblico (S.P.)	pag. 42
Art. 26 - Aree a Verde Privato (V.P.)	pag. 44
Art. 27 - Aree per Impianti Tecnologici (I.T.)	pag. 45
Art. 28 - Area Agricola	pag. 46

## Parte III° - NORME FINALI

Art. 29 - Strade private	pag. 53
Art. 30 - Parcheggi privati	pag. 53
Art. 31 - Costruzioni temporanee e campeggi	pag. 53
Art. 32 - Deroghe	pag. 53
Art. 33 - Barriere architettoniche	pag. 53
Art. 34 - Decadimento dei vincoli	pag. 54
Art. 35 - Tutela del territorio e verifiche idrogeologiche	pag. 54

## Parte IV° - NORME TRANSITORIE

Art. 36 - Allontanamento di insediamenti esistenti in contrasto con le destinazioni di area	pag. 61
---	---------

## Parte V° - SCHEDE

Testo approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 9-2459 del 19 marzo 2001 e modificato a seguito dell'approvazione della Variante strutturale 2011.

Le integrazioni normative apportate in seguito all'accoglimento delle osservazioni rilevate nella seconda seduta della II° Conferenza di Pianificazione, vengono evidenziate in verde, le parti oggetto di stralcio evidenziate con barrato xxxxx.

Le modifiche introdotte con la presente variante (VP5) sono evidenziate:

- Con scrittura in **grassetto azzurro** le parti aggiunte
- Con scrittura in **azzurro-barrato** le parti stralciate



# PARTE I°

# NORME GENERALI





## Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) estende la sua efficacia sull'intero territorio del Comune di Rossana, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base alla L.R. 56/77 e s.m.i., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di DIECI ANNI dalla data di approvazione.

## Art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.C.

Gli elaborati che costituiscono il Piano, ai sensi della L.R. 56/77, sono:

- 1 - Relazione Illustrativa
- 2 - Allegati Tecnici, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art.14 della L.R. 56/77;
- 3 - Tavole di Piano:
  - Tav. 1 – planimetria sintetica – scala 1:25.000
  - Tav. 2 – planimetria generale di P.R.G.C. vincoli – scala 1:5.000
  - Tav. 3 – sviluppo planimetria capoluogo – scala 1:2.000
  - Tav. 4 – sviluppo planimetria Fraz. Lemma e B.ta Grossa – sc. 1:2.000
  - Tav. 5 – sviluppo planimetria centro storico – scala 1:1.000
- 4 - Norme Tecniche di Attuazione, comprensive di tabelle, illustranti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola area normativa.

## Art. 3 - VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.C.

Le presenti Norme, nonché gli altri documenti del P.R.G.C., sono riferite alle Leggi 17.8.1942 n° 1150, 28.1.1977 n° 10 con le successive modificazioni ed integrazioni; alla Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 con tutte le successive modificazioni ed integrazioni; alla legge 5.8.1978 n° 457 e s.m.i.; ed altresì a tutta la vigente legislazione in materia.

Ogni riferimento delle presenti N.T.A. o di altri documenti di P.R.G.C. a norme legislative, è da intendere completo di tutte le modifiche ed integrazioni apportate a tali norme da leggi successive fino alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

## Art. 4 – DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non indicato specificatamente, al Regolamento Edilizio o ad altra fonte normativa.

1. **AREA**: quando non diversamente specificato, si intende per Area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di P.R.G.C., la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee.
2. **LOTTO**: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.
3. **AMBITO**: insieme topograficamente delimitato, di aree sottoposte a particolare disciplina, ad esempio:
  - ambito di riordino (residenziale, produttivo, ecc.);
  - zona di recupero ex art. 27 Legge 457/78;
  - ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo;

- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi art. 24 L.R. 56/77.

4. **CELLULA EDILIZIA**: si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.
5. **EDIFICIO RURALE**: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'Art. 25, 3° comma L.R.U.
6. **EDIFICIO A RESIDENZA PERMANENTE**: si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risieda da almeno un anno.
7. **EDIFICIO UNIFAMILIARE**: si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) e, di norma, un solo accesso pedonale ed uno carraio esterni (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stata richiesta la concessione; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.
8. **BASSO FABBRICATO**: si intendono le costruzioni aperte (tettoia) o chiuse che si elevano per un'altezza massima non superiore a m. 3,00 dal piano campagna o dal marciapiede se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di mt. 3,00) il punto di massima altezza esterna non dovrà essere superiore a m. 3,50 con massimo di m. 3,00 all'imposta; non potranno essere destinati ad abitazione ma al servizio di essa e non dovranno avere un'altezza utile interna superiore a m. 2,50.
9. **DESTINAZIONE D'USO**: si intende destinazione d'uso di area o di edificio, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui alle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.
10. **DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO**: si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G.C., nello spazio interessato, comprovato da certificato catastale o da altro documento certificativo.
11. **STANDARD**: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).
12. **SUPERFICIE TERRITORIALE**: si intende la superficie lorda complessiva di un'area o di una parte su cui è previsto l'intervento edificatorio, comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti, pubblici e privati, esistenti e/o previsti dal P.R.G.C. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.
13. **SUPERFICIE FONDIARIA**: si intende la superficie netta di un lotto, catastalmente definito, oggetto di intervento edilizio, al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G.C. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.
14. **DENSITA' TERRITORIALE**: si intende il rapporto, espresso in metri cubi per metri quadrati, tra il volume edilizio, edificato o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento; è finalizzata al calcolo della capacità insediativa teorica delle zone residenziali.
15. **DENSITA' FONDIARIA**: si intende il rapporto, espresso in metri cubi per metri quadrati, tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie dell'area fondiaria di pertinenza edificabile.
16. **RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE**: si intende il rapporto tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti e la superficie territoriale; per superficie coperta si intende quella definita dall'Art. 9 delle presenti norme.
17. **RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO**: si intende il rapporto tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria.

18. **INTERVENTO URBANISTICO**: si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'Art. 32 L.R.U., nell'ambito interessato.
19. **INTERVENTO EDILIZIO**: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.
20. **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:
  - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) Art. 38, 39, 40.
  - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) Art. 41.
  - PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) Art. 41 bis e 43.
  - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) Art. 42.
  - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) Art. 43, 44 contenuto delle relative conv.Art. 45.
  - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) Art.47.
21. **DISTANZA**: la distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra. Nel caso in cui cornicioni, logge e balconi siano aggettanti più di m. 1,40 dalla parete le distanze minime previste dovranno essere maggiorate dell'eccedenza oltre tale misura.

## Art. 5 - STRUMENTI NORMATIVI DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. controlla normativamente mediante Prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'Art. 12 della L.R.U., il P.R.G.C. prestabilisce altresì Condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

In conformità ai disposti di cui all'Art. 13 settimo comma, e degli Art. 24, 27, 28, 29, 30 della L.R.U., il Piano impone Vincoli al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

## Art. 6 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Il P.R.G.C. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

- **Destinazioni d'uso** per il controllo normativo delle modificazioni delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area).
- **Tipologia d'intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico.
- **Consistenza edilizia** per il controllo normativo della modificazione della qualità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area).
- **Assetto tipologico** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area).

## Art. 7 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano definisce, per ciascuna parte di territorio, prescrizioni di destinazione d'uso proprie ed ammesse col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

**r** – residenziale

**s** - servizi pubblici ed attività sociali:

**s1** - servizi per l'istruzione;

**s2** - spazi pubblici a parco, gioco e sport;

**s3** - spazi pubblici per parcheggio;

**s4** - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

**s5** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

**s6** - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

**p** - attività produttive:

**p1** - attività produttive del settore primario: agricole e forestali;

**p2** - attività produttive del settore secondario: industriale e artigianale;

**p3** - attività produttive del settore commerciale e attività direzionali.

L'edificazione sarà consentita nelle varie aree nell'osservanza delle destinazioni d'uso delle medesime. Gli insediamenti rispondenti alle destinazioni d'uso prescritte potranno tuttavia essere autorizzati solo nel caso non costituiscano (causa l'esercizio di attività nocive o inquinanti, l'attrazione di traffico o di quantità di persone o merci da ritenere molesto o non sopportabile dalla rete viaria locale, il contrasto con esigenze ambientali di tutela e decoro) motivo di perturbazione dell'ambiente circostante.

In sede di strumento attuativo del P.R.G.C. (P.D.R. o P.E.C.) potranno essere contemplate destinazioni d'uso più restrittiva di quelle contenute nel presente articolo.

### DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Sono quelle che caratterizzano le varie aree omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale in virtù delle presenti Norme. Si precisa che vengono assimilati agli impianti industriali gli insediamenti destinati:

- alle attività artigianali aventi caratteristiche di produzione in serie e che comunque non rivestano la caratteristica di servizio agli insediamenti residenziali;
- alle attività industriali di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione di prodotti agricoli;
- alle attività di immagazzinamento delle merci che non siano a diretto servizio dei singoli esercizi commerciali ubicati nelle zone residenziali;
- alle attività generali di servizio ai trasporti come grandi officine di riparazione per autoveicoli pesanti quali autocarri, autopullman e simili.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelle per cui non sono previste aree specifiche di P.R.G.C. o che pur comportando insediamenti propri di alcune aree potranno trovare posto in altre aree nei modi e con i vincoli sottoindicati.

**Le residenze saranno ammesse:**

- a. nelle aree destinate agli impianti produttivi o ad essi assimilati esclusivamente nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti, del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura non superiore a 150 mq. per unità abitativa;
- b. nell'area agricola solo per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli o secondo quanto sarà meglio specificato nelle norme per quest'area;
- c. in tutte le aree dove siano ammessi impianti per attività di servizio pubblico, solo per le abitazioni del personale di custodia o dei proprietari.

**Locali destinati alla distribuzione commerciale:**

Per quanto riguarda l'esercizio delle attività commerciali sul territorio comunale si richiamano gli allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 17 aprile 2012, "approvazione criteri e norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998", e precisamente:

- relazione illustrativa
- norme di attuazione
- norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali al dettaglio

Il PRGC individua a livello cartografico l'addensamento commerciale A.1 – Addensamento commerciale storico rilevante, riconoscibile nell'area centrale corrispondente al nucleo urbano di primo insediamento esteso alle aree ed edifici pubblici; corrisponde con l'intero reticolo viario compreso nella delimitazione del Centro Storico come identificato dal PRGC.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1 e 2 degli indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri riportati nelle norme di attuazione allegate alla D.C.C. 9 del 17 aprile 2012.

La compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizio commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale devono essere rispettate le compatibilità tipologico funzionali riportate all'art. 6 delle norme di attuazione allegate alla D.C.C. 9 del 17 aprile 2012.

Devono essere altresì rispettati gli standard e il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta riportate all'art. 8 dello stesso documento di cui sopra.

**I locali destinati alle attività artigianali e alle piccole attività industriali**, comprese quelle assimilate all'industria, saranno ammesse esclusivamente nell'Area per Attività Produttiva.

**I locali destinati ad uffici**, agenzie e sedi di attività di servizio di tipo commerciale, professionale, di credito, direzionale, saranno ammesse:

- a) nelle aree di Centro Storico, Residenziale Esistente e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- c) nelle aree di tipo produttivo esclusivamente per attività amministrative e direzionali di zona connesse all'attività produttiva ivi svolta.

**Le costruzioni per impianti tecnici a servizio dell'agricoltura** (stalle, silos, serre. ecc.) saranno ammesse esclusivamente nell'area agricola compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro.

In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole considerati, dalla normativa vigente in materia di inquinamenti, insediamenti civili (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) sono così normati:

- distanza dai confini delle aree residenziali esistenti o previste: m. 50
- distanza da ogni casa sparsa di sola civile abitazione: m. 30

- distanza da ogni casa di abitazione rurale: m. 20
- distanza dalla casa di abitazione del conduttore: m. 10

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

**Le attrezzature tecniche non direttamente connesse alla conduzione agricola** dei fondi o comunque di tipo speciale quali:

- a) impianti per l'allevamento intensivo industriale del bestiame (bovini, pollame, conigli, suini, ecc.) o per la produzione di uova, latticini, ecc. ;
- b) locali per il ricovero temporaneo degli animali da macellazione in transito o simili, impianti connessi all'industria della pesca e simili, ove non assimilati ad impianti industriali;

Dovranno essere localizzate in apposite aree da individuarsi a mezzo di successive Varianti al P.R.G.C., sentito il parere delle competenti autorità sanitarie e compatibilmente con le esigenze di tutela e decoro dell'ambiente, mediante l'imposizione di vincoli speciali da valutare caso per caso e riguardanti:

- le distanze dai centri abitati avuto riguardo del regime dei venti;
- le distanze dai confini e dai fabbricati;
- la sistemazione delle aree libere con vegetazione e piantamenti atti a svolgere funzione di filtro, defilazione e raccordo con l'ambiente agricolo circostante;
- la distanza dai canali e dai corsi d'acqua e dai pozzi di captazione;
- la distanza dalle strade;
- il rispetto di eventuali altri vincoli di inedificabilità.

In ogni caso comunque tali insediamenti non dovranno distare meno di mt. 200 dai confini dei nuclei residenziali esistenti o previsti dal presente P.R.G.C.

**Le costruzioni destinate alle attività ricreative, sportive private e culturali** (sale per spettacoli, sale da ballo, ecc.), ricettive (alberghi, motels e simili) e ai pubblici esercizi (bar, caffè, ristoranti, ecc.) saranno ammesse:

- nelle aree di centro abitato compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste e della possibilità di ricavare parcheggi in misura adeguata;
- nelle aree di completamento residenziale e produttivo (con obbligo di reperimento della dotazione degli standard di cui all'art. 21, punti 2 e 3 della L.R.U.).
- nell'area agricola individuata in cartografica con la sigla RS, saranno ammesse le destinazioni ricreative/sportive quali impianti di ciclocross, downhill, pista acrobatica e pista per mountain bike, nonché area a verde ricreativo; per le nuove destinazioni ammesse gli interventi dovranno prevedere una adeguata viabilità, in modo da poter raggiungere facilmente quella pubblica esistente; dovrà, essere predisposta adeguata fognatura e rete idrica; in tale area sarà ammessa la realizzazione di strutture di accoglienza quali servizi igienici, reception, eventuali spazi da adibirsi a magazzini, spazi da adibire ad eventuale bar/ristorante, per una superficie utile massima di mq. 150, da realizzarsi con tipologie tipiche della zona (tetti a doppia pendenza, finiture esterne in pietra, legno o intonaco rustico, serramenti in legno, altezza massima alla linea di gronda mt. 4,50); sarà ammessa l'illuminazione della pista per l'eventuale svolgimento di gare in notturna; nell'area dovrà essere previsto un adeguato parcheggio da assoggettare ad uso pubblico. L'attuazione di tale intervento è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle vigenti N.T.A. ed alla presentazione di specifica relazione di valutazione di compatibilità ambientale che tenga conto anche degli aspetti idro-geologici (relazione geologica tecnica di fattibilità).
- per il fabbricato sito in B.ta Prazzo ed individuato al catasto terreni al F. 10 mappale 114, sito in area agricola, sarà ammessa la destinazione di pubblico esercizio (ristorante, trattoria) per una superficie non superiore a mq. 150; il permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso dovrà prevedere un adeguato spazio a parcheggio privato, facilmente accessibile dalla viabilità comunale, pari all'80% della superficie utile lorda aperta al pubblico.

Le attrezzature pubbliche di interesse generale ove non contemplate in apposite aree individuate dal P.R.G.C. saranno ammesse in tutte le aree territoriali omogenee.

## Art. 8 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'Art. 13 della L.R.U. e Art. 31 della L. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.84 e con ulteriori indicazioni del P.R.G.C.:

### **A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)**

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

#### Opere ammesse:

##### FINITURE ESTERNE:

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

##### ELEMENTI STRUTTURALI:

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

##### FINITURE INTERNE:

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

##### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

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

##### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche nei locali, nè aumento delle superfici utili.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

### **B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)**

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

#### Opere ammesse:

##### FINITURE ESTERNE:

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

##### ELEMENTI STRUTTURALI:

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

##### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

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

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

**FINITURE INTERNE:**

- riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

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

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:**

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

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili al calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

**C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

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

**C1) RESTAURO CONSERVATIVO.**

Esso è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico; in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici esecutivi, oltre a provvedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione.

**Opere ammesse:****FINITURE ESTERNE:**

- restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**ELEMENTI STRUTTURALI:**

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

#### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

- restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

- restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

#### FINITURE INTERNE:

- restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti ELEMENTI STRUTTURALI e TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici, relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

## C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Esso è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

#### Opere ammesse:

##### FINITURE ESTERNE:

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

##### ELEMENTI STRUTTURALI:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli

orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

#### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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

#### TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE:

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

#### FINITURE INTERNE:

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

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

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

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

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

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

E' ammessa la sostituzione di solai in legno non di pregio interni agli edifici solo nel caso di assoluta necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento della pericolosità da parte degli uffici comunali, e qualora non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per le aree degradate e limitate.

### **D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

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

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

#### D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A sono volti al mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo, senza aumento di "carico urbanistico", con la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della forma e delle pendenze dei tetti e dell'apparato decorativo.

##### Opere ammesse:

#### FINITURE ESTERNE:

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI:

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso

il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

#### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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

#### TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE:

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

#### FINITURE INTERNE:

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

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

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

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono consentiti l'incremento di superfici utili e/o il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

#### Opere ammesse:

##### FINITURE ESTERNE:

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

##### ELEMENTI STRUTTURALI:

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati. È ammesso, per necessità igienico-sanitarie, sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 100. La sopraelevazione è da riferire alla parete di imposta del tetto.

##### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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

##### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

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

##### FINITURE INTERNE:

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

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

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

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:**

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

**E) DEMOLIZIONE**

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario ai sensi del punto seguente.

**F) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

L'intervento di demolizione e ricostruzione, nelle aree in cui esso è consentito e valendo le norme di cui al precedente punto E) per la demolizione, consente la realizzazione di un nuovo volume che non dovrà risultare superiore a quello dell'edificio preesistente (così come non dovranno essere inferiori all'esistente le distanze dai fabbricati contigui e superiori le altezze) salvo specifiche norme contenute nelle prescrizioni per le singole aree di P.R.G.C..

Nel caso in cui si modifichino le altezze (eccedenti quelle necessarie a raggiungere gli standard minimi di abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario) o le distanze, rispetto a quelle del fabbricato preesistente, si avrà una concomitanza della demolizione e ricostruzione con altri tipi di intervento e pertanto occorrerà tenere conto delle prescrizioni contenute nel punto successivo a proposito degli ampliamenti e/o sopraelevazioni.

**G) AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE**

Gli interventi di **AMPLIAMENTO** sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti all'interno della sagoma; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e con il rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G.C. dalle presenti N.T.A..

Gli interventi di **SOPRAELEVAZIONE** sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e con il rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G.C. dalle presenti N.T.A.

In particolare valgono le prescrizioni seguenti:

1. All'interno del Centro Storico gli ampliamenti come ammessi dalle presenti norme sono soggetti al rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.
2. All'interno di tutte le restanti aree gli ampliamenti e le sopraelevazioni dovranno rispettare, oltre le prescrizioni contenute nelle norme per ogni singola area, le seguenti limitazioni:
  - nel caso di ampliamento, la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima ;
  - nel caso di sopraelevazione degli edifici, posto che la distanza dai confini non può essere inferiore a quella esistente, tra pareti finestrate antistanti, la distanza minima non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Nel caso in cui la distanza tra pareti finestrate esistenti sia inferiore a m. 3.00, la sopraelevazione è consentita previo arretramento della stessa a distanza almeno pari a m. 3.00 dalla parete prospiciente.

Ove si sopraelevi un edificio in assenza di costruzione sul lotto adiacente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore a m. 5.00;
- nel caso in cui si sopraelevi una parete cieca, potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso da parte del proprietario confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., quando la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5.00 dal confine, è richiesto assenso scritto da parte del confinante, sempre che non vi sia parete finestrata prospiciente a meno di m. 10.00, nel qual caso l'intervento non è ammissibile.

#### **H) NUOVA COSTRUZIONE**

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate ovvero di nuovi manufatti, anche su aree già parzialmente edificate, da eseguirsi secondo le prescrizioni indicate dalle presenti N.T.A..

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati, o parti di essi, crollati o demoliti, salvo quanto previsto al precedente punto F) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI.

#### **I) RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA**

Si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi con le singole tipologie d'intervento precedentemente dettagliate. L'intervento deve coinvolgere almeno un'intera cellula edilizia mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie complesse (ristrutturazione delle parti recuperabili, parziale demolizione con trasferimento di cubature sull'edificio principale di quelle avulse dal contesto, parziali demolizioni con ricostruzione delle parti strutturalmente compromesse o non funzionali), nel rispetto delle volumetrie complessive delle distanze e delle altezze esistenti. Tutto l'intervento deve tendere ad integrare il fabbricato nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

#### **L) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

Questi interventi, ove consentiti, richiedono la preventiva predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

#### **M) COMPLETAMENTO**

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, disciplinate da specifiche prescrizioni, contenute nelle presenti N.T.A., relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

Tali aree sono, in alcuni casi specificamente previsti dal presente P.R.G.C., preventivamente sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo.

#### **N) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'art. 48 della L.R. 56/77, è subordinato al rilascio di concessione edilizia.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per tale mutamento deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito solamente se la nuova destinazione è ammessa dalle presenti Norme di Attuazione.

## Art. 9 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

- Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.
- Incremento della consistenza edilizia.
- Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- Nuova edificazione.
- Inedificazione.

Ai fini della corretta applicazione della suddetta prescrizione occorrerà valutare la consistenza edilizia secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, approvato con D.C.C. n. 21 del 20.07.2004 e successive modifiche ed integrazioni con D.C.C. n. 30 del 06.07.2005, con D.C.C. n. 37 e 38 del 13.12.2005, con D.C.C. n. 20 del 18.07.12:

## Art. 10 - PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

1. Edifici abitativi di tipo unifamiliare.
2. Edifici abitativi di tipo plurifamiliare.
3. Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paraalberghiera.
4. Edifici abitativi di tipo speciale.
5. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario.
6. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale.
7. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore secondario industriale.
8. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale.
9. Edifici tipologicamente ordinati ad attività direzionali
10. Edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico.
11. Edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero.
12. Edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali.

## Art. 11 - CONDIZIONI D'INTERVENTO

Il P.R.G.C. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- **TECNICO GESTIONALE** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali.
- **SOCIO FUNZIONALE** che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

## Art. 12 - CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi singoli (CONCESSIONE EDILIZIA o altra modalità autorizzativa prevista dalla vigente normativa) e/o Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) che risultano essere:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.);

- Piano di Recupero (P.d.R.);
- Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);
- Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

Qualora il Comune sia obbligato alla redazione del P.P.A. (Programma Pluriennale di Attuazione) secondo i disposti fissati dalla L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero intenda comunque volontariamente predisporlo, i diversi interventi edilizi sono subordinati all'inserimento nel Programma stesso che regolerà l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C.

Ove non definite dal P.R.G.C., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere delimitate, con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C. stesso.

In base all'Art. 46 della L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi e del Programma di Attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla determinazione dei comparti di intervento.

### Art. 13 - CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALE

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'Art. 11 e 12, 2° comma punto 9, della L.R.U., il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproca.

La programmazione attuativa e i relativi S.U.E. devono assicurare il necessario collegamento tra processo di pianificazione e di gestione del territorio Comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle convenzioni quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

Condizioni più specifiche di carattere socio funzionale possono essere:

1. Esistenza delle condizioni di cui all'Art. 25, L.R.U.;
2. Esistenza di condizioni di permanenza progressiva o prescritta nella proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio Comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

### Art. 14 - VINCOLI AMBIENTALI

Il P.R.G.C. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale**.

1 - **TUTELA CULTURALE**: vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale.

Possono essere:

1.1 Vincoli di tutela dei beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e succ. modifiche ed integrazioni; sul territorio comunale sono sottoposti a vincolo:

- gli edifici di interesse storico culturale quali le chiese, i resti del Castello e gli altri edifici individuati in cartografia;
- i fiumi Varaita e rio Torto per m. 150 dalle sponde o piede degli argini; il limite del vincolo riportato in cartografia è da intendersi indicativo; nelle aree produttive e residenziali il vincolo non è

rappresentato in quanto è da intendersi cogente per effetto delle disposizioni dell'art. 142, 2° c. del predetto Decreto Legislativo; per ogni intervento dovrà essere verificata la reale distanza dai fiumi citati e di conseguenza l'applicabilità o meno del vincolo stesso;

- le parti di territorio coperto da bosco (verificare la cartografia afferente il piano Forestale Territoriale Regionale), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
- le parti di territorio gravate da usi civici.

1.2 Delimitazione del Centro Storico (Art. 12, 24, 81 della L.R.U.).

1.3 Vincoli di salvaguardia ambientale (fasce di rispetto dei beni culturali, ambientali e architettonici, riportati nelle tav. n° 2, quali Cappella, Chiese, Castello, ecc.).

**2 - TUTELA ECOLOGICA:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le presistenze naturalistiche significative.

Possono essere:

2.1 - Vincoli idrogeologici e zone boscate (Art. 30 L.R.U.);

2.2 - Vincolo di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (Art. 29 L.R.U.); con maggiorazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua a mt. 20 ove richiesto dalla Relazione Geologica allegata alla Variante;

2.3 - Vincoli per fasce cimiteriali (Art. 27 L.R.U. commi 5°, 10°, 11°);

2.4 - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (Art. 27 L.R.U. 7° e 10° comma);

2.5 - Vincoli per la qualità delle acque destinate al consumo umano di cui al D.P.R. 24.05.88, n° 236.

2.6 - Vincoli ed adempimenti connessi alle attività di aziende a rischio ex D.P.R. 175/88 (art. 6 e vedere anche L.R. 32/92);

**3 - TUTELA FUNZIONALE:** vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture.

Possono essere:

3.1 Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (Art. 27 L.R.U. commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°).

3.2 Vincoli ex Art. 28 L.R.U. per accessi stradali.

3.3 Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.

3.4 Vincoli di distanza di almeno mt. 3,00 dall'asse delle condotte idriche principali e dei collettori fognari principali, ove non corrano lungo o entro le sedi stradali esistenti; salvo che il privato provveda a proprie spese allo spostamento della condotta stessa o a dotarla di apposite protezioni secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

- 3.5 Vincolo di protezione degli elettrodotti secondo le specifiche richieste ENEL. In particolare per le linee elettriche AT132kV le fasce di rispetto dovranno essere di 15 m. per parte rispetto all'asse linea.

## **Art. 15 - INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE**

Si definisce confine stradale la linea di limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (D. LGS. 285/92, modif. D. LGS. 360/93 e successive modifiche ed integrazioni).

Le distanze dal confine stradale da osservarsi nell'edificazione sono da misurare in proiezione orizzontale.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione lungo le strade destinate al traffico veicolare sono così fissate:

- a) lungo le strade esterne al centro abitato le distanze da osservare, nell'edificazione dal confine della strada, non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS. 285/92 mod. D.LGS. 360/93) e dal relativo Regolamento di Attuazione (DPR. 495/92 mod. DPR. 147/93) e precisamente:
  - m. 30 per le strade di tipo C;
  - m. 20 per le strade di tipo F;
  - m. 10 per le strade vicinali;
 Tali distanze valgono anche in mancata o non completa indicazione negli elaborati grafici di P.R.G.C..
- b) lungo le strade esterne al centro abitato, ma comprese in area edificabile di P.R.G.C., sia residenziale che produttiva, le distanze da osservare, nell'edificazione dal confine della strada, non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS. 285/92 mod. D.LGS. 360/93) e dal relativo Regolamento di Attuazione (DPR. 495/92 mod. DPR. 147/93) e precisamente:
  - m. 10 per le strade di tipo C;
  - m. 6 per le strade di tipo E e F;
- c) lungo le strade ricadenti nelle aree di centro abitato, le distanze, da osservare nell'edificazione dal confine stradale, non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS. 285/92 mod. D.LGS. 360/93) e dal relativo Regolamento di Attuazione (DPR. 495/92 mod. DPR. 147/93) e precisamente:
  - m. 7 per le strade di tipo C;
  - m. 6 per le strade di tipo E e F
- d) lungo le strade destinate esclusivamente al transito pedonale, l'arretramento minimo è fissato in m. 5,00
- e) nell'area di centro storico e nell'area di centro urbano (particolarmente nelle parti di più vecchia formazione) valgono gli allineamenti stradali esistenti.
- f) lungo le strade poste sui confini tra aree a diversa destinazione si dovranno tenere sui due lati distanze dai confini stradali corrispondenti a quelle previste dalle norme delle rispettive aree da esse separate.
- g) lungo la strada provinciale sui confini dell'area AE2 l'arretramento minimo è fissato in mt. 20.

Il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti che presentino condizioni particolarmente svantaggiose, sotto il profilo della viabilità, quando gli edifici siano sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

Particolare attenzione dovrà essere posta agli innesti sulla Strada Provinciale, secondo i disposti dell'art. 28 della L.R.56/77 e s. m. ed i. e secondo le indicazioni fornite dal Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, utilizzando dove possibile quelli già esistenti ed autorizzati.

## Art. 16 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO

1) Nelle fasce di rispetto stradale previste in zona agricola è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Potrà essere altresì concessa:

- la realizzazione di recinzioni esclusivamente del tipo a giorno ed alla distanza di almeno m. 3,00 dal confine stradale per le strade di tipo C, m. 1,50 per le strade di tipo F; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti esistenti; in corrispondenza degli incroci dovranno essere previste soluzioni planimetriche a spigolo smussato, in modo da consentire una migliore visibilità; le recinzioni, che contengono oltre il cancelletto per l'accesso pedonale, il cancello per il transito di mezzi veicolari, dovranno arretrarsi per permettere uno spazio antistante per la sosta dei veicoli pari ad almeno mq. 15 e ad una distanza di almeno m. 5 dal filo bitumato, tale da non ingombrare spazi pubblici o privati; potranno essere previste deroghe a tale disposizione in attuazione di piani esecutivi o per particolari condizioni viarie, previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti non dovranno avvenire sul lato posto lungo l'infrastruttura viaria da salvaguardare.

2) Nelle fasce di arretramento da sedi stradali ricadenti nell'ambito delle zone di centro abitato e di edificazione prevista dal P.R.G., saranno ammesse destinazioni a:

- parcheggi di superficie;
- percorsi pedonali e ciclabili, nonché derivazioni di strade private e consortili;
- piantumazione e sistemazione a verde;
- realizzazione di recinzioni del tipo a giorno ed alla distanza di almeno m. 1,50 dal confine stradale; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti preesistenti; in corrispondenza degli incroci dovranno essere previste soluzioni planimetriche a spigolo smussato, in modo da consentire una migliore visibilità; le recinzioni, che contengono oltre il cancelletto per l'accesso pedonale, il cancello per il transito dei mezzi veicolari, dovranno arretrarsi per almeno mq. 15 e ad una distanza di almeno m. 5 dal filo bitumato, tale da non ingombrare spazi pubblici o privati; potranno essere previste deroghe a tale disposizione in attuazione di piani esecutivi o per particolari condizioni viarie;
- impianti di distribuzione del carburante, a titolo precario.

3) Nell'area di centro abitato R.E.24, nella fascia di rispetto stradale, viste le particolari condizioni dell'area stessa rispetto alla via Mazzini (più bassa di circa 2,5-3 mt.), è consentita la realizzazione di bassi fabbricati (solo con copertura piana) ad uso autorimessa a condizione che queste non interferiscano in alcun modo con la viabilità di via Mazzini;

4) Le modifiche ai tracciati stradali che si realizzino all'interno delle fasce di rispetto non costituiranno variante al presente P.R.G.C..

## Art. 17 - GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

## PARTE II°

## AREE DI P.R.G.C. - NORME



## **Art. 18 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO**

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G.C., l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale e così classificate:

- EDIFICI DA TUTELARE
- AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)
- AREE DI RESIDENZIALE ESISTENTE (R.E.)
- AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)
- AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.E.)
- AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)
- AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)
- AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)
- AREA AGRICOLA

## **Art. 19 - EDIFICI DA TUTELARE**

Gli edifici da tutelare sono quelli di carattere storico - artistico individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale.

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui, al Codice dei beni Culturali e Paesaggistici D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le eventuali opere di manutenzione straordinaria volte a rinnovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonchè della posizione delle scale.

## Art. 20 - AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)

E' la parte di territorio comunale comprendente in porzione dell'insediamento urbano di più antica formazione che presenta ancora un interesse ambientale paesaggistico.

In tale zona sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

L'area di centro storico così come definita dal presente piano regolatore, riprende in linea di massima la perimetrazione effettuata ai sensi degli Artt. 24 (1° comma punto 1) e 81 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

### **Prescrizioni d'intervento:**

Le aree di Centro Storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

### **(A) Destinazioni d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r** - residenziale
- s** - servizi pubblici ed attività sociali:
  - s1** - servizi per l'istruzione
  - s2** - spazi pubblici a parco, gioco e sport
  - s3** - spazi pubblici per parcheggio
  - s4** - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi)

Sono considerate ammesse:

- s** - servizi ed attività sociali:
  - s6** - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)
- p** - attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge. 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio):
  - p2** - attività produttive del settore secondario: artigianali compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri con un numero massimo di 5 addetti;
  - p3** - attività produttive del settore commerciale (secondo i disposti dell'art. 7) e attività direzionali.

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

### **(B) Tipologia d'intervento:**

Sui singoli edifici sono consentite le operazioni edilizie riportate sulla Tavola "SVILUPPO PLANIMETRIA CENTRO STORICO - TIPI DI INTERVENTO" e più precisamente:

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Manutenzione ordinaria e straordinaria" sono ammesse con Permesso di costruire o SCIA:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Ristrutturazione Edilizia di tipo A" sono ammesse, con Permesso di costruire o SCIA, oltre agli interventi sopra riportati anche:

- Restauro e Risanamento Conservativo
- Mutamento di destinazione d'uso
- Ristrutturazione di tipo A

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Ristrutturazione di tipo B" sono ammesse con Permesso di Costruire o SCIA, oltre agli interventi sopra riportati anche:

- Ristrutturazione di tipo B

- inoltre per gli edifici individuati come "Ristrutturazione di tipo B" e inseriti negli ambiti indicati in cartografia, sono ammesse con Piano di Recupero esteso all'intero ambito e fatto salvo il disposto di cui alla lettera d) del 4° comma dell'art. 24 L.R. 56/77, anche:

- Demolizione e ricostruzione
- Ricomposizione volumetrica
- Ristrutturazione urbanistica

### **(C) Consistenza edilizia:**

Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C..

Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B sono ammesse anche contestualmente:

- Ampliamento di volumetrie in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati, senza alterazione delle linee tipologiche, della sagoma e dei perimetri esterni;
- Recupero ad uso abitativo (recupero alla residenza) o per attività tipologiche compatibili di annessi edifici rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture aventi carattere edilizio permanente, chiuse su almeno tre lati.
- Ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- Adeguamento delle altezze interne e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo fino a 100 cm. mantenendo le pendenze preesistenti (esclusivamente con la Ristrutturazione di tipo B);
- Ampliamento per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, blocco scala o vano ascensore, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Nel caso di interventi di Demolizione e Ricostruzione, Ricomposizione Volumetrica e Ristrutturazione Urbanistica (attuabili nei comparti individuati in cartografia con Piano di Recupero) dovranno essere rispettati gli indici di volumetria, le distanze minime e le altezze massime preesistenti; tali interventi dovranno avere particolare cura sulle facciate prospicienti la via Pubblica, mantenendo per quanto più possibile, le tipologie tipiche del centro storico, e gli allineamenti preesistenti.

E' altresì consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, anche a confine, nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
- b) altezza massima esterna non superiore a mt. 3,00 dal piano campagna o dal marciapiede, se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di mt. 3,00) il punto di massima altezza esterna non dovrà essere superiore a mt. 4,00;
- c) altezza interna in ogni caso non superiore a mt. 2,50;
- d) realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali evitando la formazione di strutture interne ai cortili;

- e) uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti;
- f) superficie massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto di un rapporto di copertura complessivo di  $\frac{1}{2}$ .

#### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliari
- edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paralberghiera
- edifici tipologicamente ordinati ad attività direzionali
- edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali pluri-funzionali

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture con materiale di diverse caratteristiche.

In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita, arretrata rispetto al filo di facciata, nello stesso materiale delle preesistenti.

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura, salvo i casi in cui risultino irrecuperabili a seguito di apposita perizia.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno; i serramenti dei negozi devono essere in legno; i portoncini di ingresso devono essere in legno.

Eventuali balconi esterni sostitutivi devono essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti. Nuovi balconi potranno essere realizzati con tecniche e disegni simili alle preesistenze sulla facciata stessa o su quelle dell'intorno. Le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente e piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le preesistenze e l'intorno, con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati in vista.

I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi.

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati preferibilmente in rame.

L'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.

Le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione,

e devono essere concordate con l'Amministrazione o uniformarsi ad un possibile Piano Colore. Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini ed orti, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

### **Condizioni d'intervento:**

All'interno dell'area di Centro Storico l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge n° 457/78 e dell'Art. 41 bis, 43, 45 e 46 della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire o SCIA è subordinato alla formazione di Piano di Recupero.

### **Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto. Ove prescritto in fase di S.U.E. i nuovi edifici dovranno essere arretrati secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 21 - AREA DI RESIDENZIALE ESISTENTE (R.E.)**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato (zona di tipo B ai sensi del DM n. 1444/68).

**Prescrizioni d'intervento:**

Le aree di Residenziale Esistente sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

**(A) Destinazioni d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r** - residenziale
- s** - servizi pubblici ed attività sociali:
  - s1** - servizi per l'istruzione
  - s2** - spazi pubblici a parco, gioco e sport
  - s3** - spazi pubblici per parcheggio
  - s4** - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi)

Sono da considerarsi ammesse:

- s** - servizi pubblici ed attività sociali:
  - s6** - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)
- p** - attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge. 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio):
  - p2** - attività produttive del settore secondario: artigianali compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri con un numero massimo di 5 addetti
  - p3** - attività produttive del settore commerciale (secondo i disposti dell'art. 7) e attività direzionali.

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

**(B) Tipologia d'intervento:**

- con Permesso di Costruire o SCIA:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione edilizia
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamento e/o Sopraelevazione
  - Ricomposizione Volumetrica (quando l'intervento interessa volumetrie inferiori a 600 mc.)
  - Nuova Costruzione (esclusivamente nei lotti liberi individuati in cartografia)
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:

- Nuova Costruzione (RE32)
- Ricomposizione Volumetrica (quando l'intervento interessa volumetrie superiori a 600 mc.)
- Ristrutturazione urbanistica

### **(C) Consistenza edilizia:**

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.

- Nuova edificazione, con i seguenti indici:

- densità fondiaria; vedere schede.
- rapporto di copertura: max 50%
- numero piani fuori terra: max 2 + 1: (piano terreno a portico e garages max 2,50 mt. o sottotetto abitabile)
- altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50
- distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 17 del Reg. Edil. )  
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 17 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt. ove non in aderenza; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 17 del Reg. Edil.)
- distanze dalle strade: Ds vedere art. 15 (vedere anche art. 17 del Reg. Edil.)

- Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione possono riconfermare le volumetrie preesistenti, anche se eccedono gli indici di cui al punto precedente.

- Negli edifici esistenti, che presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse Ristrutturazioni Edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità (ai sensi della L.R. 21/98 e successive modifiche ed integrazioni).

- Negli interventi di Ristrutturazione sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, senza variazione del numero di alloggi, senza che sia effettuato il recupero di cui al comma precedente, anche se gli edifici eccedono la densità fondiaria. Tale possibilità non è ammessa per la RE11, (parte ex CR1), RE12 (parte ex CR2), RE16 (parte ex CR3), RE17 (ex CR4), RE22 (parte ex CR8), RE24 (parte ex CR7).

- Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici.

- E' altresì consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, anche a confine, nel rispetto delle seguenti limitazioni

- a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
- b) altezza massima esterna non superiore a mt. 3,00 dal piano campagna o dal marciapiede, se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di mt. 3,00) il punto di massima altezza esterna non dovrà essere superiore a mt. 4,00
- c) altezza utile interna in ogni caso non superiore a mt. 2,50;
- d) realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
- e) uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti;
- f) superficie massima da utilizzare 30 mq. nel rispetto di un rapporto di copertura complessivo di 1/2.

- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiore a quelli indicati nelle relative schede.

- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta, per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purchè non superino il 50% dell'area di pertinenza.
- Sono riconfermati nella loro validità e recepiti dal presente P.R.G.C., gli S.U.E. eventualmente già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione

#### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliari
- edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paralberghiera
- edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);

Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

#### **Condizioni d'intervento:**

All'interno dell'area di Residenziale Esistente l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Nell'area normativa RE32, anche se non individuata come lotto libero, sarà ammessa la nuova costruzione previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo che dovrà comprendere la demolizione o il recupero dei volumi esistenti, in parte già crollati; il SUE potrà prevedere un volume residenziale massimo pari a mc. 2500 (compresi i volumi già esistenti), da collocare all'interno dell'area pertinenziale, ad una distanza minima di mt. 10,00 dal confine della strada provinciale; sarà ammessa un'altezza massima alla linea di gronda mt. 6,00; dovranno essere previste tipologie tradizionali della zona montana di riferimento (intonaco di tipo rustico, murature rivestite in pietra lavorata a secco e/o legno, tetti a doppia pendenza con passafuori in legno, coperture in lose o, se giustificato da valide proposte innovative, uso di materiali di copertura alternativi, assonanti con la dominante cromatica e figurativa dell'insediamento e del paesaggio), sistemazioni delle aree pertinenziali a verde e alberature sul contorno edificato di mascheramento, viabilità interna e adeguati spazi a parcheggio.

Gli interventi di nuova costruzione, ammessi nei lotti liberi individuati in cartografia, dovranno assicurare la

dotazione minima di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., da reperirsi all'interno del perimetro dell'area stessa e accettati dall'Amministrazione Comunale, o in alternativa monetizzati in conformità alla specifica Deliberazione del Consiglio Comunale.

**Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

## Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)

Rappresentano quelle porzioni di territorio, la cui edificazione prevista dal P.R.G.C. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono (zona di tipo C ai sensi del DM n. 1444/68).

### Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Completamento Residenziale sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente, nel periodo di previsione del P.R.G.C..

### **(A) Destinazioni d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r - residenziale
- s - servizi pubblici ed attività sociali:
  - s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
  - s3 - spazi pubblici per parcheggio

Sono considerate ammesse:

- p - attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge. 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio):
  - p2 - attività produttive del settore secondario: artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non nocive, non rumorose nè moleste, con un numero massimo di 5 addetti (rapporto di copertura massimo 33% della superficie fondiaria di riferimento; non viene richiesta la verifica della volumetria).
  - p3 - attività produttive del settore commerciale (secondo i disposti dell'art. 7) e attività direzionali.

### **(B) Tipologia d'intervento:**

- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Nuova Costruzione

Sono riconfermati nella loro validità e recepiti dal presente P.R.G.C., gli S.U.E. eventualmente già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

### **(C) Consistenza Edilizia:**

- Nuova edificazione con i seguenti indici:
  - densità fondiaria; vedere schede
  - rapporto di copertura: vedere schede
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno a portico o garages con altezza max 2,50 o sottotetto abitabile)
  - altezza di edificazione fuori terra: vedere schede
  - distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 17 del Reg. Edil. )  
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure verifica del

- ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 17 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt. ove non in aderenza; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 17 del Reg. Edil.)
  - distanze dalle strade: Ds vedere art. 15 (vedere anche art. 17 del Reg. Edil.)
- Costruzione di bassi fabbricati adibiti ad autorimessa entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza o a confine.
  - Interventi pubblici per servizi ed infrastrutture di interesse generale con indici di densità anche superiori a quelli previsti.

#### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliari
- edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paralberghiera
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

Gli interventi devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G.C., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

La progettazione edilizia ed urbanistica di tutte le aree residenziali dovrà tenere conto delle linee guida adottate con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia".

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i requisiti minimi e le prescrizioni specifiche per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli involucri edilizi e i requisiti minimi prestazionali degli impianti termici da installare. Per le finalità di risparmio idrico si suggerisce che, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio. Dovrà essere limitata la dispersione dei flussi luminosi mediante l'utilizzo di lampade per illuminazione pubblica ad alta efficienza.

In tutte le aree residenziali di nuovo impianto, almeno il 30% dell'area risultante libera dalle costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato, dovranno essere rese permeabile e sistemate a verde.

Si ricordano i disposti del D.Lgs 152/2006 in materia di rifiuti prodotti dall'attività di costruzione e demolizione e per le terre e le rocce da scavo il DM 161/2012.

#### **Condizioni d'intervento:**

L'attuazione degli interventi di cui al presente Articolo, trattandosi di aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente, è compresa nei casi di cui all'Art. 91 quinques della L.R.U..

Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione minima di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., da reperirsi all'interno del perimetro dell'area stessa e accettati dall'Amministrazione Comunale; per quota parte di queste, quando la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico non sia possibile, o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà possibile la monetizzazione, in conformità alla specifica Deliberazione del Consiglio Comunale.

Per l'area CR7, lo S.U.E. dovrà prevedere un adeguato ampliamento di via San Bernardo in corrispondenza dell'ambito d'intervento.

**Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Le aree CR3, CR5 e CR6 non potranno avere nuovi accessi dalla SP46, ma dovranno utilizzare gli accessi esistenti.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme

**Art. 23 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)**

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione, e le aree di completamento o nuovo insediamento.

Si intendono assoggettate alle norme del presente articolo anche le aree, pur non individuate dal P.R.G.C., su cui insistono aziende configuratisi come in zona impropria per destinazione di uso, purchè regolari o regolarizzate secondo le vigenti Norme di Legge.

**Prescrizioni d'intervento:**

Le aree confermate e/o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto o in previsione, in relazione alle previsioni economiche comunali.

**(A) Destinazione d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

**s** - servizi pubblici ed attività sociali:

**s5** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)

**s6** - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

**p** - attività produttive:

**p2**- attività produttive del settore secondario: industriale ed artigianale

**p3** - attività produttive del settore commerciale (secondo i disposti dell'art. 7) e attività direzionali

Sono considerate ammesse:

**r** - residenziale: per il proprietario di attività produttiva e/o il custode

**(B) Tipologia d'intervento:**

- con Permesso di Costruire o SCIA:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
- Nuove Costruzioni

- con Strumento Urbanistico Esecutivo: (espressamente indicato nella relativa scheda e/o nel presente articolo)

- Ristrutturazione Urbanistica
- Nuova Costruzione

Le aree produttive di nuovo impianto, che hanno l'obbligo dello Strumento Urbanistico Esecutivo, sono individuate con la sigla AP1.

Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G.C. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

### **(C) Consistenza edilizia:**

Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi e per le nuove costruzioni con i seguenti indici:

- fino ad 1/3 di rapporto di copertura territoriale (per le aree soggette a S.U.E)
- fino ad 1/2 di rapporto di copertura dell'area di pertinenza individuata in cartografia
- fino al 60% di rapporto di copertura dell'area di riferimento di pertinenza per l'area normativa AP5b
- altezza massima di edificazione fuori terra mt. 10,00 ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.; esclusivamente per l'area AP11 mt. 15,00
- distanze tra fabbricati:                   D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 17 del Reg. Edil. )  
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 17 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto:       Dc = minimo 5,00 mt. ove non in aderenza; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 17 del Reg. Edil.)
- distanze dalle strade:                   Ds vedere art. 15 (vedere anche art. 17 del Reg. Edil.)

Nel caso in cui per comprovata necessità, in funzione delle attrezzature da installare per il tipo di lavorazione prevista nell'insediamento o in parte di esso, siano previste altezze che eccedano i mt. 10,00 di altezza massima, si potrà derogare da tale misura purchè sia dimostrata tale necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Superficie utile calpestabile di abitazione del personale di custodia, del proprietario del direttore, in misura comunque non superiore a mq. 150 per unità abitativa, con il limite di un alloggio per ogni impianto produttivo.

Per gli eventuali edifici residenziali, esistenti e regolarmente autorizzati, individuati all'interno delle aree produttive, sono consentite esclusivamente le operazioni di cui alle lettere A, B, C, e D dell'art. 8 delle presenti norme, nonchè l'ampliamento del 20% previsto all'art. 21.

### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza)
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore industriale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti

solidi e liquidi;

d) le fasce di protezione antinquinamento ove previste.

### **Condizioni d'intervento:**

Gli interventi, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Nuova Costruzione (nelle aree in cui espressamente previsto) per cui è richiesto lo Strumento Urbanistico Esecutivo, sono ammessi con Permesso di Costruire o SCIA; per le nuove costruzioni e ampliamenti, in sede di attuazione, si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U.: quando la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico non sia possibile, o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale perché non funzionale o antieconomico per l'Amministrazione, sarà possibile procedere alla monetizzazione, in conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale di riferimento. Non sarà ammessa la monetizzazione per le aree di nuovo impianto.

L'attuazione degli interventi nelle aree AP1 (in quanto aree di nuovo impianto) è subordinato alla preventiva formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 44 della L.R.U., esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G.C. e con la possibilità di realizzazione anche per comparti. ~~Il SUE dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di accesso individuata in cartografia con il relativo ponte sul rio Torto, previa specifica autorizzazione idraulica rilasciata dalla Regione Piemonte, settore opere pubbliche.~~

Lo S.U.E. per l'area AP1 dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere rispettato il vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto dalla rete idrica superficiale non alterando lo stato dei luoghi; a tale scopo dovrà essere previsto il mantenimento o il ripristino della fascia alberata presente lungo il Rio Torto a mascheramento dei fabbricati di nuova edificazione;
- dovrà essere rispettato, durante la realizzazione dei lavori, un franco di sicurezza di almeno 1 metro tra la profondità degli scavi ed il livello massimo di escursione del pelo libero dalla prima falda acquifera;
- dovranno essere previsti accorgimenti e misure atte alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso delle fonti energetiche rinnovabili;
- dovranno essere adottate da tutte le ditte che si localizzeranno nelle nuove aree produttive tutti gli accorgimenti atti a contenere le emissioni sonore derivanti dalle attività;
- dovranno essere promosse forme di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche di seconda pioggia per gli impianti produttivi e l'utilizzo per tutti gli usi compatibili di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- dovrà essere ridotta l'impermeabilizzazione del suolo in tutte le aree di minor frequenza di passaggio;
- dovrà essere limitata la dispersione del flusso luminoso dell'illuminazione pubblica;

Sempre per l'area AP1 il progetto urbanistico dovrà portare ad una soluzione urbanistica lineare ed ordinata; particolare attenzione dovrà essere posta per le nuove tipologie edilizie che dovranno presentare tetti a doppia pendenza, utilizzo di materiali simili su tutta l'area, al fine di creare un insieme armonico e ben inserito nel contesto ambientale. Dovrà essere prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area SP2 individuata in cartografia; dovrà altresì essere dismessa una superficie da destinare a parcheggio pubblico, posta lungo la nuova viabilità, pari al 5% della superficie territoriale dell'area; la viabilità individuata in cartografia ~~(ad esclusione di quella di accesso dalla strada Provinciale)~~ potrà essere ridisegnata in funzione di una proposta urbanistica che meglio possa rispondere alle esigenze delle nuove attività che si dovranno insediare. In tale aree saranno ammesse esclusivamente attività artigianali; sono escluse le attività a rischio di indidente rilevante cosiddette "Attività Severo".

Lo SUE dovrà prevedere la realizzazione ~~dell'attraversamento del rio torto e~~ della viabilità di collegamento con la strada provinciale; tali opere dovranno essere accompagnate da accorgimenti tecnici in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale ~~(valutare la possibilità di realizzare il ponte con struttura in legno, tenendo in considerazione i carichi di esercizio); ridurre al minimo il taglio della vegetazione in corrispondenza del rio per il posizionamento del ponte;~~ prevedere alberature lungo la strada di accesso tra il rio e la provinciale; ecc.). L'intersezione della nuova viabilità con la strada provinciale dovrà ottenere il nulla osta del settore viabilità della Provincia di Cuneo, **per tanto il progetto esecutivo di riferimento dovrà prevedere un accurato studio di dettaglio per l'intersezione della nuova viabilità con la strada SP46, in corrispondenza dell'accesso esistente, provvedendo a modifiche e adeguamenti ai sensi della normativa relativa alle intersezioni (DM 19/04/06); la soluzione finale dovrà essere opportunamente concertata ed approvata dal settore Viabilità della Provincia di Cuneo.**

L'attuazione dell'intervento per l'area AP1 potrà avvenire anche per stralci funzionali, definiti preliminarmente da un progetto unitario di massima predisposto per tutta l'area; gli stralci funzionali, attuabili con specifico SUE, non dovranno in nessun modo pregiudicare la realizzazione dell'intervento nel suo complesso, sia per quanto riguarda l'accessibilità generale dell'area, la sua fruibilità e l'individuazione delle aree a servizio.

Per alcune aree, specificamente indicate nelle relative schede e/o nei punti seguenti, è previsto il convenzionamento di cui all'art. 49, 5° comma, della L.R.U.

L'accesso all'area AP4 dovrà avvenire preferibilmente da strada secondaria e non direttamente dalla strada provinciale; sono fatti salvi comunque gli accessi già esistenti e regolarmente autorizzati.

Per l'area AP4 viene prescritto un rapporto di copertura territoriale pari al 10%, vista la particolare collocazione dell'area lungo le sponde del Torrente Varaita, a destinazione prevalente di deposito materiali inerti.

Per l'area A.P.13 sarà ammesso un solo accesso sulla strada provinciale. In tale area l'altezza massima di edificazione non potrà superare 8,00 mt.; è ammessa la riduzione a due metri della distanza di costruzione dal confine con l'area a servizio S.P.43; in fase di progettazione dovranno essere specificati in modo inequivocabile i materiali e le tipologie architettoniche che si intendono utilizzare; i materiali di facciata, le coperture e le tipologie verso gli spazi pubblici dovranno comunque essere uniformati a quelle tipiche della tradizione locale; soluzioni tipologiche alternative potranno essere ammesse solo su insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Comunale.

Per l'area A.P.14 gli interventi saranno ammessi a condizione che venga presentata specifica relazione idrogeologica e geologico-tecnica, con dettaglio maggiore rispetto agli elaborati del P.R.G.C., nella quale vengano individuati gli accorgimenti tecnici (ove necessari) adeguati alla messa in sicurezza di parte dell'area. L'edificazione dovrà comunque rispettare mt. 10 dal rio esistente.

Per l'eventuale ampliamento dell'area AP15, dovrà essere predisposta specifica valutazione di impatto acustico redatta ai sensi della L.R. 52/2000; in ogni caso le attività presenti e future dovranno rispettare i limiti imposti dalla classe III acustica (aree di tipo misto). In fase di attuazione dovrà essere prevista una idonea fascia a verde, alberata, lungo il confine con l'area CR1, con funzione di mitigazione ambientale ed acustica.

In relazione alla normativa vigente le aziende considerate a rischio, presenti sul territorio comunale, sono soggette alla dichiarazione di cui all'art. 6 del D.P.R. 175/88 ed alle prescrizioni di cui L.R. 32/92.

### **Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme. In particolare per l'area AP4 e AP5c la distanza da osservarsi nell'edificazione non potrà essere inferiore a 10 mt. dal confine stradale Provinciale.

**Art. 24 - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.E.)**

Si tratta di due aree già attualmente utilizzate per l'estrazione, che si confermano nella loro ubicazione.

**Prescrizioni d'intervento:**

Le aree confermate e destinate ad attività estrattiva e di trasformazione, esistenti, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche.

**(A) Destinazione d'uso:**

Nelle aree A.E., propriamente estrattive, tutte le operazioni relative alla coltivazione delle cave sono poste sotto la tutela della legge regionale 22 novembre 1978 n° 69 e s.m.i..

**(B) Tipologia d'intervento:**

Nelle aree A.E. è consentita la costruzione e/o l'installazione di tutte le strutture tecniche a servizio dell'attività estrattiva.

**Condizioni d'intervento:**

Per tutto ciò che riguarda le concessioni e le autorizzazioni relative alla coltivazione della cava, valgono le procedure e le modalità previste dalla legge regionale 69/78 e s.m.i. .

Per l'area AE2 sarà consentito un solo accesso sulla strada provinciale, fatti salvi comunque sempre gli accessi esistenti e regolarmente autorizzati.

**Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

E' fatto assoluto divieto di installare nelle Aree per Attività Estrattive qualsiasi tipo di discarica che non sia strettamente legata alle attività della coltivazione di cava ivi autorizzata.

**Art. 25 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)**

Si riferiscono alle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale, e di Enti Pubblici, di interesse pubblico generale.

**Prescrizioni d'intervento:**

Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale.

**(A) Destinazione d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

**s** - servizi pubblici ed attività sociali:

**s1** - servizi per l'istruzione

**s2** - spazi pubblici a parco, gioco e sport

**s3** - spazi pubblici per parcheggio

**s4** - attrezzature di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati, purchè sia rispettato il dettato dell'Art. 21 della L.R.U..

**(B) Tipologia d'intervento:**

Sono possibili tutti gli interventi di cui all'Art. 8 delle presenti Norme.

**(C) Consistenza edilizia:**

Le consistenze di nuova edificazione o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

**(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

**Condizioni d'intervento:**

L'attuazione degli interventi previsti al presente articolo, sia su edifici esistenti che su aree inedificate, avverrà con progetti esecutivi di iniziativa pubblica, privata o di Ente Pubblico istituzionalmente competente.

La forma e la posizione delle aree per servizi potrà subire variazioni, senza riduzione della superficie minima e senza modificazioni delle caratteristiche funzionali, in sede di specificazioni delle stesse mediante gli strumenti attuativi del P.R.G.C.

**Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

**Art. 26 - AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)**

Sono quelle parti di territorio già impiantate a orti, giardini o parco, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali e di servizio verde privato.

**Prescrizioni d'intervento:**

In tali aree è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per orto, giardino e parchi privati.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in alcun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico previa autorizzazione da parte del Comune.

Non è ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

E' ammessa la realizzazione di piccole infrastrutture inerenti l'utilizzazione delle aree a orto, giardino o parco e di "bassi fabbricati", anche a confine, aventi superficie coperta non superiore a mq. 28. Detti fabbricati devono essere realizzati in muratura (faccia a vista o intonacata) e muniti di copertura in cotto con tetto a falde.

## **Art. 27 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)**

Queste aree sono riservate ad impianti ed attrezzature pubbliche di interesse generale e saranno edificabili solo per gli scopi cui sono destinate dal P.R.G.C. .

### **Area I.T.1 e I.T.3 - Cimitero**

L'area è destinata agli impianti cimiteriali ed al loro ampliamento, comprendendo l'area a complemento degli impianti stessi.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità variabile, espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

All'interno di detta fascia di rispetto non sono consentite nuove costruzioni.

### **Area I.T.2 - Attrezzature per servizi tecnologici urbani.**

L'area è destinata agli impianti di depurazione delle acque luride ed eventuali altri servizi simili o complementari per la collettività.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

### **Area I.T.4 - Acquedotto comunale.**

L'area è destinata agli impianti di captazione ed alle vasche di approvvigionamento dell'acquedotto comunale.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

### **Prescrizioni d'intervento:**

Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate.

Nelle fasce di rispetto dell'area I.T.2 è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale; sono ammessi gli interventi di cui al comma 5 dell'Art. 27 della L.R.U., la costruzione di impianti a servizio di insediamenti produttivi nonché, eccezionalmente, la costruzione di ampliamenti dei soli fabbricati esistenti sulle aree attigue, purchè si tratti di strutture a tenuta stagna e privi di aperture, vedute o luci rivolte verso l'impianto di depurazione. In tal caso dovrà essere richiesto il preventivo parere favorevole del competente servizio di igiene pubblica.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico ecc., purchè costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale. E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi, opere di urbanizzazione primaria e di quanto previsto dall'art. 27 della L.R.U..

Nelle aree destinate ad impianti tecnologici, sono altresì ammessi tutti quegli interventi sulle strutture che si rendessero necessari per il miglioramento funzionale del servizio, nel rispetto di quanto previsto dalla Legislazione in materia.

Sono ammessi percorsi stradali, pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.

## Art. 28 - AREA AGRICOLA ( E )

Si riferisce a quelle aree destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

### Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 della L.R.U..

### **(A) Destinazione d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r** - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi
- s** - servizi pubblici ed attività sociali:
- p** - attività produttive:
  - p1**- attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono considerate ammesse:

- r** - residenziale: con i limiti di cui ai commi successivi
- p** - attività produttive:
  - p2** - attività produttive del settore secondario: artigianato di servizio agricolo.

Sono altresì ammesse, nell'area individuata in cartografia con la sigla RS, le attività ricreative/sportive, per impianti di ciclocross, downhill, pista acrobatica e pista per mountain bike, nonché aree a verde ricreativo; per la nuova destinazione ammessa gli interventi dovranno prevedere una adeguata viabilità, in modo da poter raggiungere facilmente quella pubblica esistente e dovrà essere prevista adeguata fognatura e rete idrica; in tale area sarà ammessa la realizzazione di strutture di accoglienza quali servizi igienici, reception, spazi da adibirsi a magazzini, spazi da adibire ad eventuale bar/ristorante, per una superficie utile massima di mq. 150, da realizzarsi con tipologie tipiche della zona (tetti a doppia pendenza, finiture esterne in pietra, legno o intonaco rustico, serramenti in legno, altezza massima alla linea di gronda mt. 4,50); sarà ammessa l'illuminazione delle piste per l'eventuale svolgimento di gare in notturna; dovrà essere previsto un adeguato parcheggio da assoggettare ad uso pubblico. L'attuazione di tale intervento è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle vigenti N.T.A. ed alla presentazione di specifica relazione di valutazione di compatibilità ambientale che tenga conto anche degli aspetti idro-geologici (relazione geologico tecnica di fattibilità).

È consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di concessione per i familiari ed eredi).

Gli edifici che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

- a) non utilizzati ai fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni (come portici, stalle con struttura in muratura e fienili che siano almeno chiusi su tre lati), anche se semidiroccati o diroccati purché ne venga dimostrata la reale esistenza e conformazione e sia individuabile con certezza il volume preesistente;
- b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, agrituristici, o comunità a scopo sociale (anche dai non agricoltori o imprenditori agricoli), senza alcun ampliamento volumetrico di tali edifici, salvo il 20% dell'intera volumetria. Sono comunque inoltre fatti salvi i disposti della L.R. 9/03 e s.m.i. sul recupero funzionale dei rustici.

### **(B) Tipologia d'intervento:**

- con Permesso di Costruire o SCIA:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione Edilizia
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ampliamento e/o Sopraelevazione
  - Nuova Costruzione
  - Ricomposizione Volumetrica

### **(C) Consistenza edilizia:**

- In sede di ristrutturazione edilizia, con cambiamento di destinazione d'uso di cui al precedente punto (A), sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario e funzionali nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale; tali interventi sono concedibili "una tantum", 25 mq. di superficie utile abitabile e sono comunque sempre consentiti anche se eccedenti il 20% del preesistente; è altresì consentita la ricomposizione volumetrica. Negli interventi di Sopraelevazione e di Ricomposizione volumetrica, comunque, dovranno essere rispettate le altezze preesistenti e/o le altezze massime fuori terra ammesse per le nuove costruzioni.

- Con strumento urbanistico esecutivo sarà ammessa, nell'area agricola (anche per i non imprenditori agricoli), la ricomposizione volumetrica per il recupero degli edifici abbandonati e/o semidiroccati di cui al precedente punto A, trasformabili all'uso residenziale, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio ed essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tradizionali locali; dovranno essere rispettati i parametri relativi alle altezze, distanze e superficie coperta previste per gli edifici agricoli di cui ai punti successivi; sugli stessi fabbricati, eventualmente ricadenti all'interno del vincolo stradale o del vincolo idrogeologico, e per particolari condizioni orografiche, sempre con S.U.E. sarà ammessa la traslazione del volume recuperabile nell'ambito dell'area di pertinenza degli stessi.

- L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

#### **- FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:**

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quarante quintali di peso vivo di bestiame allevabile.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà, di usufrutto e di affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni che espressamente indichi i terreni disponibili per

l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

#### - FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero e la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

Nelle aree agricole è sempre consentita - indipendentemente dall'esistenza di una azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato - la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi, anche a confine, avente superficie coperta non superiore a mq. 35,00, altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 2,50 e numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. Detti fabbricati debbono essere realizzati con muratura in mattoni a faccia vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde.

- Le strutture tecniche aziendali, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima fuori terra mt. 8,50, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
- rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un terzo;
- distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 5,00, derogabile su accordo delle parti confinanti;
- rispetto ai fabbricati esistenti, la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti, o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di mt. 10,00;
- distanza minima dalle strade Art. 15 - 16 delle presenti Norme;
- quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, o conciamie, rispettare le distanze imposte dall'Art. 7 delle presenti Norme. Per gli allevamenti industriali o comunque molesti, valgono le norme di cui all'art. 7 in riferimento alle attrezzature tecniche non direttamente connesse alla conduzione agricola.
- essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
- essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.

- La costruzione di **fabbricati artigianali a servizio dell'attività agricola** è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima fuori terra mt. 8,50, eccezion fatta per le opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
- rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un terzo;
- distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 5,00, derogabile su accordo delle parti confinanti;
- rispetto ai fabbricati esistenti, la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti, o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di mt. 10,00;
- distanza minima dalle strade Art. 15 - 16 delle presenti Norme;
- essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
- essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.

E' consentita altresì la costruzione di una superficie utile calpestabile di abitazione del personale di custodia o del proprietario, in misura comunque non superiore a mq. 150, nel rispetto dei parametri precedenti.

- La costruzione di **fabbricati residenziali** è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo da parte del proprietario -di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani + uno (piano terra a portico e garages max 2.50 mt. o sottotetto abitabile), massimo mt. ~~7,50~~ **9,50**, e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai mt. 5,00 e da altri edifici abitativi non meno di mt. 10,00;
- l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali tradizionalmente impiegati nelle zone rurali.
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R.U.:
  - mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
  - mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
  - mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
  - mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
  - mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
  - mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- per il calcolo della volumetria realizzabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle norme per la formazione della proprietà coltivatrice. Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune, alle condizioni precedentemente dette.
- si osservino i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'Art. 25 della L.R.U. per quanto riguarda:
  - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla g) dello stesso Articolo);
  - le classi di coltura;
  - il trasferimento delle cubature.

#### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliare
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario.

In sede di rilascio di concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento

e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

### **Condizioni d'intervento:**

L'attuazione degli interventi, è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

In area agricola è consentito realizzare fabbricati residenziali quando chi richiede la concessione sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizzi l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

I fabbricati non residenziali potranno essere realizzati con i materiali strutturali che le nuove tecnologie propongono ed andranno a proporre.

La costruzione di strutture artigianali di servizio all'attività agricola è subordinata alla verifica di compatibilità effettuata con deliberazione della Giunta Comunale.

### **Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14.

Si richiama poi in particolare il vincolo relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti della L. 431/85 e s.m.i., anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

Per le distanze di rispetto e alla viabilità vale quanto espresso all'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

## PARTE III°

## NORME FINALI

**Art. 29 - STRADE PRIVATE**

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private, dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt. 4,00.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerate passaggi privati. Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato, dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico. Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt. 3,00.

### **Art. 30 - PARCHEGGI PRIVATI**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi liberi da destinarsi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

### **Art. 31 - COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI**

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

In deroga al comma precedente viene individuata in cartografia una specifica area (AR1), nelle vicinanze della Fraz. Lemma, per la realizzazione di un campeggio. In tale area potranno essere realizzati strutture fisse per un massimo di mq. 150 di superficie utile da adibirsi a servizi igienico/sanitari, magazzini, reception ed eventuale spaccio/bar; tale struttura fissa potrà avere un'altezza massima di mt. 3,50 alla linea di gronda, e dovrà essere realizzata con caratteristiche tipologiche tipiche della zona (tetto a due falde e materiali tradizionali). I movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo mantenendo il più possibile la morfologia dello stato attuale e il minor impatto sulla copertura forestale. Per l'attuazione degli interventi previsti dovrà essere ottenuto il parere tecnico ai sensi della L.R.45/89.

Dovranno essere rispettati tutti i disposti della L.R. 54/79 e s.m.i. "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto".

### **Art. 32 – DEROGHE**

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'Art. 16 della L. 06.08.67 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' consentita la deroga delle distanze dai confini e dalle strade, per servizi di utilità pubblica, in sede di rilascio della Concessione edilizia, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. . Non costituirà altresì variante al P.R.G.C. la localizzazione degli stessi in qualsiasi area territoriale omogenea.

### **Art. 33 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Tutti gli interventi, pubblici o privati, previsti dal presente P.R.G.C. dovranno prevedere l'adeguamento alla Normativa in vigore in materia di superamento delle Barriere Architettoniche secondo quanto previsto agli art.32 comma 5 e 91 octies comma 3 della L.R.U..

### **Art. 34 - DECADIMENTO DEI VINCOLI**

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, fognatura, cimitero e simili, anche se non riportati nelle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano rimosse le cause dei vincoli stessi.

## **Art. 35 - TUTELA DEL TERRITORIO, E VERIFICHE IDROGEOLOGICHE E VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO**

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica dovrà garantire il rispetto delle disposizioni previste nella relazione geologico-tecnica facente parte degli elaborati di piano.

Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonchè alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:

### **Classe I**

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 14.01.2008.

### **Classe II**

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

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 14/01/2008 ed alla recente Nuova Normativa Sismica e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

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

#### a) Dinamica della rete idrografica:

aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30, 40 cm.

Prescrizioni esecutive:

- sovrelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
- valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
- previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;
- accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;

#### b) Dinamica dei versanti:

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

Prescrizioni esecutive:

- regimazione delle acque superficiali;
  - verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
  - esecuzione degli scavi a campioni.
- c) Costruzioni alla base di pendii
- Prescrizioni esecutive:
- eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
  - esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
- d) Costruzioni a monte di pendii.
- Prescrizioni esecutive:
- assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
  - raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
  - operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
- e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.
- Prescrizioni esecutive:
- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

### Classe IIIa

Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma seguente:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Cp: art. 9, comma 8, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Vm: art. 9, comma 11, N. di A. del P.A.I.

Negli ambiti individuati come Ee, esclusivamente lungo il Rio Torto, sarà ammessa la realizzazione di strutture tecniche, prive di presenza umana, ed esclusivamente di servizio agli impianti produttivi, previo specifica verifica idraulica e comunque ad una distanza non inferiore a mt. 10 dalla sponda del Rio Torto, sempre che non causino riduzione della sezione di deflusso o interferenza con la tendenza evolutiva del corso d'acqua.

Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma precedente ed in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b1) manutenzione ordinaria;
  - b2) manutenzione straordinaria;
  - b3) restauro e risanamento conservativo;

- - b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - - b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - - b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b4, b5, b6 e c, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP e dalla recente Normativa Sismica; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

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

Nella stesura della “carta di sintesi” è stata utilizzata la “Classe III indifferenziata” anche per i settori in cui sono presenti edifici isolati. Tale scelta deriva anche dalle discrepanze rilevate nel confronto effettuato tra la base topografica utilizzata (CTR – 1: 10.000), il rilevamento di terreno e la cartografia catastale: la rappresentazione di settori edificati e della rete viaria, riportati sulla CTR, in molti casi non è conforme con quanto da noi rilevato o rappresentato sulla base catastale.

In accordo con quanto previsto dalla N.T.E. alla Circ. 7/LAP, ai punti 6.1 e 6.2, per gli edifici ricadenti in Classe III, ma esterni a zone di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, dove possibile, eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. Questi interventi potranno però essere realizzati solo in seguito ad indagini geologico – tecniche di dettaglio in grado di valutare puntualmente la reale pericolosità geomorfologica esistente. La Classe III non differenziata si riferisce infatti ad aree complessivamente in Classe IIIa, con locali aree in Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografabili alla scala utilizzata. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio in Classe III indifferenziata valgono le limitazioni previste per la Classe IIIa.

Sono ovviamente consentite tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

### **Classe IIIb**

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

- Classe IIIb2: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb3: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb4: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma seguente.

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

#### Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

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

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

La fattibilità degli interventi al punto b5 dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP e dalla recente Normativa Sismica; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

In accordo con quanto previsto nelle NTA del PAI, interventi edilizi in settori a rischio idrogeologico medio-alto dovranno essere corredati a livello progettuale da apposita dichiarazione dei proprietari che, consapevoli di operare in aree a rischio confermato, sollevano da ogni responsabilità tecnici ed amministratori da eventuali danni potenzialmente causabili dalle fenomenologie dissestive individuate.



## PARTE IV°

## NORME TRANSITORIE



**Art. 36 - ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA**

Il Comune provvederà a definire i modi e i tempi entro i quali gli insediamenti esistenti, non compatibili con le destinazioni previste per ogni area, dovranno essere allontanati.

Tuttavia, relativamente agli insediamenti rurali esistenti nelle aree residenziali e produttive che non verranno, dalla Giunta Comunale, giudicati incompatibili con l'attuale ubicazione, potranno essere oggetto di eventuali ampliamenti o sistemazioni interne ai fabbricati, purché nel rispetto delle modalità di intervento precisate negli articoli precedenti e delle seguenti disposizioni :

- a) gli ampliamenti o le trasformazioni siano contenute entro l'area di proprietà così come risultava prima dell'adozione del P.R.G.C. ;
- b) gli ampliamenti potranno essere concessi una sola volta , in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessiva, e comunque complessivamente non superiore a 1000 mq. ;
- c) la superficie coperta complessiva (compresi i bassi fabbricati, le tettoie e simili) non superi il 50% dell'area di cui al punto a) ;
- d) siano rispettati i vincoli posti per le aree agricole come all'art. delle presenti N.T.A.



**PARTE V°**  
**SCHEDE**

**AREE DI CENTRO STORICO**

		C.S.
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
superficie territoriale	mq.	39703
superficie fondiaria libera	mq.	-
capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mc.	-
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>		
destinazione d'uso propria		r, s1, s2, s3, s4
destinazione d'uso ammessa		s6, p2, p3
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (art. 8 NTA)</b>		
manutenzione ordinaria / straordinaria		•
restauro e risanamento conservativo		•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•
demolizione / ricostruzione		<b>con SUE</b>
demolizione		•
ampliamento e/o sopraelevazione		•
nuova costruzione		
ristrutturazione urbanistica		<b>con SUE</b>
ricomposizione volumetrica		<b>con SUE</b>
mutamento di destinazione d'uso		•
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>		
densità territoriale	mc/mq	-
densità fondiaria	mc/mq	-
rapporto di copertura territoriale	-	esistente
rapporto di copertura fondiario	%	esistente
piani fuori terra	n°	esistente
altezza massima fuori terra	mt	esistente
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	20
note		Verificare condizioni di intervento e vincoli



**AREE RESIDENZIALI ESISTENTI**

		R.E.7	R.E.8	R.E.9	R.E.10	R.E.11	R.E.12
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>							
superficie territoriale	mq.	1808	5802	2271	4569	3710	10335
superficie fondiaria	mq.	-	2012	-	-	-	618
capacità aggiuntiva massima fuori terra	mc.	-	2213	-	-	-	680
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	18	-	-	-	6
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>							
destinazione d'uso propria		r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4
destinazione d'uso ammessa		s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (art. 8 NTA)</b>							
manutenzione ordinaria / straordinaria		•	•	•	•	•	•
restauro e risanamento conservativo		•	•	•	•	•	•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•	•	•	•	•	•
demolizione / ricostruzione		•	•	•	•	•	•
demolizione		•	•	•	•	•	•
ampliamento e/o sopraelevazione		•	•	•	•	•	•
nuova costruzione			L5				L1
ristrutturazione urbanistica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
ricomposizione volumetrica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
mutamento di destinazione d'usc		•	•	•	•	•	•
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>							
densità territoriale	mc/mq						
densità fondiaria	mc/mq	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
rapporto di copertura territoriale	-						
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
piani fuori terra	n°	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*
altezza massima fuori terra	mt	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	21	21	21	21	21	21
note		* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	Per nuova costruzione nel lotto libero convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U. * piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	Per nuova costruzione nel lotto libero convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U. * piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile

**AREE RESIDENZIALI ESISTENTI**

		R.E.13	R.E.14	R.E.15	R.E.16	R.E.17	R.E.18
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>							
superficie territoriale	mq.	4276	12430	5056	9151	14634	1213
superficie fondiaria	mq.	-	-	-	-	1300	-
capacità aggiuntiva massima fuori terra	mc.	-	-	-	-	1430	-
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	-	-	-	11	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>							
destinazione d'uso propria		r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4
destinazione d'uso ammessa		s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (art. 8 NTA)</b>							
manutenzione ordinaria / straordinaria		•	•	•	•	•	•
restauro e risanamento conservativo		•	•	•	•	•	•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•	•	•	•	•	•
demolizione / ricostruzione		•	•	•	•	•	•
demolizione		•	•	•	•	•	•
ampliamento e/o sopraelevazione		•	•	•	•	•	•
nuova costruzione						L2	
ristrutturazione urbanistica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
ricomposizione volumetrica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
mutamento di destinazione d'usc		•	•	•	•	•	•
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>							
densità territoriale	mc/mq						
densità fondiaria	mc/mq	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
rapporto di copertura territoriale	-						
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
piani fuori terra	n°	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*
altezza massima fuori terra	mt	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	21	21	21	21	21	21
note		* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	Per nuova costruzione nel lotto libero convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U. * piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile

**AREE RESIDENZIALI ESISTENTI**

		R.E.19	R.E.20	R.E.21	R.E.22	R.E.23	R.E.24
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>							
superficie territoriale	mq.	2649	2817 1351	7172	4557	3728	4737
superficie fondiaria	mq.	-	4454	-	-	-	-
capacità aggiuntiva massima fuori terra	mc.	-	1596	-	-	-	-
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	13	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>							
destinazione d'uso propria		r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4
destinazione d'uso ammessa		s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (art. 8 NTA)</b>							
manutenzione ordinaria / straordinaria		•	•	•	•	•	•
restauro e risanamento conservativo		•	•	•	•	•	•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•	•	•	•	•	•
demolizione / ricostruzione		•	•	•	•	•	•
demolizione		•	•	•	•	•	•
ampliamento e/o sopraelevazione		•	•	•	•	•	•
nuova costruzione			L3				
ristrutturazione urbanistica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
ricomposizione volumetrica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
mutamento di destinazione d'usc		•	•	•	•	•	•
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>							
densità territoriale	mc/mq						
densità fondiaria	mc/mq	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
rapporto di copertura territoriale	-						
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
piani fuori terra	n°	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*
altezza massima fuori terra	mt	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	21	21	21	21	21	21
note		* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	Per nuova costruzione nel lotto libero convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U. * piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile

**AREE RESIDENZIALI ESISTENTI**

		R.E.25	R.E.26	R.E.27	R.E.28	R.E.29	R.E.30
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>							
superficie territoriale	mq.	13115	6096	225	830	7967	8901
superficie fondiaria	mq.	-	-	-	-	-	2368
capacità aggiuntiva massima fuori terra	mc.	-	-	-	-	-	2605
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	-	-	-	-	21
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>							
destinazione d'uso propria		r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4
destinazione d'uso ammessa		s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (art. 8 NTA)</b>							
manutenzione ordinaria / straordinaria		•	•	•	•	•	•
restauro e risanamento conservativo		•	•	•	•	•	•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•	•	•	•	•	•
demolizione / ricostruzione		•	•	•	•	•	•
demolizione		•	•	•	•	•	•
ampliamento e/o sopraelevazione		•	•	•	•	•	•
nuova costruzione							L4
ristrutturazione urbanistica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
ricomposizione volumetrica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
mutamento di destinazione d'usc		•	•	•	•	•	•
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>							
densità territoriale	mc/mq						
densità fondiaria	mc/mq	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
rapporto di copertura territoriale	-						
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
piani fuori terra	n°	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*
altezza massima fuori terra	mt	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	21	21	21	21	21	21
note		* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	Per nuova costruzione nel lotto libero convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U. * piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile



**AREE RESIDENZIALI ESISTENTI**

		R.E.37	R.E.38	R.E.39	R.E.40
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>					
superficie territoriale	mq.	2027	662	2790	12227
superficie fondiaria	mq.	-	-	-	-
capacità aggiuntiva massima fuori terra	mc.	-	-	-	-
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>					
destinazione d'uso propria		r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4	r, s1, s2, s3, s4
destinazione d'uso ammessa		s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3	s6, p2, p3
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (art. 8 NTA)</b>					
manutenzione ordinaria / straordinaria		•	•	•	•
restauro e risanamento conservativo		•	•	•	•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•	•	•	•
demolizione / ricostruzione		•	•	•	•
demolizione		•	•	•	•
ampliamento e/o sopraelevazione		•	•	•	•
nuova costruzione					
ristrutturazione urbanistica		con SUE	con SUE	con SUE	con SUE
ricomposizione volumetrica		•	•	•	•
mutamento di destinazione d'usc		•	•	•	•
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>					
densità territoriale	mc/mq				
densità fondiaria	mc/mq	1,10	1,10	1,10	1,10
rapporto di copertura territoriale	-				
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%
piani fuori terra	n°	2+1*	2+1*	2+1	2+1
altezza massima fuori terra	mt	7,50	7,50	7,50	7,50
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	21	21	21	21
note		* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile

**AREE PRODUTTIVE**

		A.P.1	A.P.2	A.P.3	A.P.4	A.P.5a	A.P.5b
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>							
superficie territoriale	mq.	<b>34818</b> <b>31318</b>	2039	5484	14303	60589	21650
capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mq.	<b>13927</b> <b>12527</b>	-	-	1430	-	-
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	-	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>							
destinazione d'uso propria		s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3
destinazione d'uso ammessa		r	r	r	r	r	r
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>							
manutenzione ordinaria / straordinaria		-	•	•	•	•	•
restauro e risanamento conservativo		-	•	•	•	•	•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		-	•	•	•	•	•
demolizione / ricostruzione		-	•	•	•	•	•
demolizione		-	•	•	•	•	•
ampliamento e/o sopraelevazione		-	•	•	•	•	•
nuova costruzione		<b>con SUE</b>	-	-	•	-	-
ristrutturazione urbanistica		-	-	-	-	<b>con SUE</b>	<b>con SUE</b>
ricomposizione volumetrica		-	-	-	-	-	-
mutamento di destinazione d'uso		-	-	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>							
densità territoriale	mq/mq	-	-	-	-	-	-
densità fondiaria	mq/mq	-	-	-	-	-	-
rapporto di copertura territoriale	mq/mq	40%	-	-	40%	-	-
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	-	50%	60%
piani fuori terra	n°	-	-	-	-	-	-
altezza massima fuori terra	mt	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	23	23	23	23	23	23
note					Convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U.; dovrà essere assicurata la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.		

**AREE PRODUTTIVE**

		A.P.5c	A.P.6	A.P.7	A.P.8	A.P.9	A.P.10
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>							
superficie territoriale	mq.	7742	13416	11113	4147	3996	15767
capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mq.	3097	-	-	-	-	6306
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	-	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>							
destinazione d'uso propria		s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3
destinazione d'uso ammessa		r	r	r	r	r	r
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>							
manutenzione ordinaria / straordinaria		-	•	•	•	•	-
restauro e risanamento conservativo		-	•	•	•	•	-
ristrutturazione edilizia tipo A / B		-	•	•	•	•	-
demolizione / ricostruzione		-	•	•	•	•	-
demolizione		-	•	•	•	•	-
ampliamento e/o sopraelevazione		-	•	•	•	•	-
nuova costruzione		•	-	-	-	-	con SUE *
ristrutturazione urbanistica		-	con SUE	con SUE	con SUE	con SUE	-
ricomposizione volumetrica		-	-	-	-	-	-
mutamento di destinazione d'uso		-	-	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>							
densità territoriale	mq/mq	-	-	-	-	-	-
densità fondiaria	mq/mq	-	-	-	-	-	-
rapporto di copertura territoriale	mq/mq	40%	-	-	-	-	40%
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
piani fuori terra	n°	-	-	-	-	-	-
altezza massima fuori terra	mt	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	23	23	23	23	23	23
note		Convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U.; dovrà essere assicurata la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.					*Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.

**AREE PRODUTTIVE**

		A.P.11	A.P.12	A.P.13	A.P.14	A.P.15
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>						
superficie territoriale	mq.	17968	2057	3500	2397	4816
capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mq.	7000	-	-	-	-
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>						
destinazione d'uso propria		s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3	s5, s6, p2, p3
destinazione d'uso ammessa		r	r	r	r	r
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>						
manutenzione ordinaria / straordinaria		•	•	-	•	•
restauro e risanamento conservativo		•	•	-	•	•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•	•	-	•	•
demolizione / ricostruzione		•	•	-	•	•
demolizione		•	•	-	•	•
ampliamento e/o sopraelevazione		•	•	-	•	•
nuova costruzione		•	-	•		•
ristrutturazione urbanistica		con SUE *	con SUE	-	con SUE	con SUE
ricomposizione volumetrica		-	-	-	-	-
mutamento di destinazione d'uso		-	-	-	-	-
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>						
densità territoriale	mq/mq	-				
densità fondiaria	mq/mq	-				
rapporto di copertura territoriale	mq/mq	-		40%		
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%	50%
piani fuori terra	n°	-	-	-	-	-
altezza massima fuori terra	mt	15,00	10,00	8,00	10,00	10,00
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	23	23	23	23	23
note		*Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.		Convenzionamento di cui all'art. n°49, comma 5 della L.R.U.; dovrà essere assicurata la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.		

**AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

		C.R.1	C.R.2	C.R.3	C.R.5	C.R.6 (Lemma)	C.R.6 (capoluogo)	C.R.7
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>								
superficie territoriale	mq.	3980	2126	6230	3708	5306	1488	2446
superficie fondiaria	mq.	3618	1932	5663		4244		1956
capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mc.	3980	2126	6230	4820	4244	1934	1956
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	33	17	52	40	35	16	16
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>								
destinazione d'uso propria		r, s2, s3	<del>r, s2, s3</del>	r, s2, s3	r, s2, s3	<del>r, s2, s3</del>	r, s2, s3	r, s2, s3
destinazione d'uso ammessa		p2, p3	<del>p2, p3</del>	p2, p3	p2, p3	<del>p2, p3</del>	p2, p3	p2, p3
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (art. 8 NTA)</b>								
manutenzione ordinaria / straordinaria								
restauro e risanamento conservativo								
ristrutturazione edilizia tipo A / B								
demolizione / ricostruzione								
demolizione								
ampliamento e/o sopraelevazione								
nuova costruzione		con SUE	<del>con SUE</del>	con SUE	con SUE	<del>con SUE</del>	con SUE	con SUE
ristrutturazione urbanistica								
ricomposizione volumetrica								
mutamento di destinazione d'uso								
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>								
densità territoriale	mc/mq	1,00	1,00	1,00	n.d.	0,80	n.d.	0,80
densità fondiaria	mc/mq	1,10	1,10	1,10	1,30	1,00	1,30	1,00
rapporto di copertura territoriale	-							
rapporto di copertura fondiario	%	50%	50%	50%	50%	60%	50%	50%
piani fuori terra	n°	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*	2+1*
altezza massima fuori terra	mt	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	22	22	22	22	22	22	22
note		* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile. Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.	<del>* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile. Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.</del>	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile. Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile. Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.	<del>* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile. Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.</del>	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile. Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.	* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile. Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard urbanistici ai sensi della L.R.U.

**AREA AGRICOLA**

		E
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>		
superficie territoriale	mq.	19.074.119
capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mc.	-
capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-
<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (art. 7 N.T.A.)</b>		
destinazione d'uso propria		r, p1
destinazione d'uso ammessa		r, p2
<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
manutenzione ordinaria / straordinaria		•
restauro e risanamento conservativo		•
ristrutturazione edilizia tipo A / B		•
demolizione / ricostruzione		•
demolizione		•
ampliamento e/o sopraelevazione		•
nuova costruzione		•
ristrutturazione urbanistica		
ricomposizione volumetrica		•
mutamento di destinazione d'uso		•
<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>		
densità territoriale	mc/mq	-
densità fondiaria	mc/mq	
rapporto di copertura territoriale	-	-
rapporto di copertura fondiario	%	33,3%
piani fuori terra	n°	2+1*
altezza massima fuori terra	mt	9,50**
rif. prescrizioni N.T.A.	art. n°	28
note		<p>* piano terreno a portico e garage max 2,50 mt. o sottotetto abitabile</p> <p>** per fabbricati residenziali. Per altri fabbricati vedasi art. 28 NdA</p>