

Marzo 2018



COMUNE DI TRANA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL PAI Progetto Definitivo

Deliberazione C.C. n.

del

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Segretario Comunale
Dott. Luigi Zola

il Sindaco
sig. Bruno Gallo

Il Tecnico incaricato
Arch. Marta Colombo

il Geologo incaricato
dott. Almo Olmi

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Bruna Issoglio

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO I - FINALITA' CONTENUTI E PRESCIZIONI OPERATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	6
Articolo 1 - FINALITA' DELLA VARIANTE ORGANICA GENERALE DEL PIANO REGOLATORE.....	6
Articolo 2 - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	7
Articolo 3 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	7
CAPO II - ESTENSIONE, EFFICACIA e VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	8
Articolo 4 - DISCIPLINA ED ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	8
Articolo 5 - EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	8
Articolo 6 - EFFICACIA DELLE NORME DI ATTUAZIONE.....	8
Articolo 7 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	8
CAPO III - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI.....	9
Articolo 8 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL GENERALE CON LE MODIFICHE DELLA VARIANTE ORGANICA PIANO REGOLATORE E LE INTEGRAZIONI	9
Articolo 9 - RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO	10
Articolo 10 - RICHIAMO A LEGGI VIGENTI.....	10
CAPO IV - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE	11
Articolo 11 - DEFINIZIONI EDILIZIE	11
Articolo 12 - INDICI EDILIZI E RELATIVE APPLICAZIONI.....	19
Articolo 13 - DISTANZE MINIME PRESCRITTE	19
Articolo 14 - DEFINIZIONI URBANISTICHE.....	24
Articolo 15 - INDICI URBANISTICI E RELATIVE APPLICAZIONI.....	25
CAPO V - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	25
Articolo 17 - CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	25
Articolo 18 - DOTAZIONI MEDIE DI CUBATURA PER OGNI ABITANTE (indici volumetrici abitativi mc/ab stabiliti dal piano)	26
CAPO VII - CONTROLLO DELLE MODIFICAZIONI DELL'USO DEL SUOLO.....	26
Articolo 19 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA, MANTENIMENTO DEGLI IMMOBILI, MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO E UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI	26

Articolo 20 - MODALITA', CARATTERISTICHE, PROROGA, DECADENZA, TRASFERIBILITA', REVOCA E CASI VALIDITA', ANNULLAMENTO, PARTICOLARI DI CONCESSIONE:	28
Articolo 21 - MODALITA', CARATTERISTICHE E CASI PARTICOLARI DI AUTORIZZAZIONE	31
Articolo 22 - PARTECIPAZIONE DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AGLI ONERI PREVISTI DALLA LEGGE N° 10 DEL 28/01/1977	33
CAPO VII - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE OBBLIGHI E VINCOLI DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE	36
Articolo 23 - CONDIZIONI, OBBLIGHI, VINCOLI, RESPONSABILITA' E SANZIONI PERTINENTI ALLA CONCESSIONE ED ALLA CONSEGUENTE UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE EDIFICABILI	36
Articolo 24 - VINCOLO SULLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLA UTILIZZAZIONE EDILIZIA	38
Articolo 25 - FRAZIONAMENTI DI TERRENI	39
Articolo 26 - INTERVENTI IN AREE DI BIVERSA PROPRIETA' O CON DIVERSI AVENTI DIRITTO - ACCORPAMENTO DI VOLUMI EDIFICABILI	39
Articolo 27 - RISPETTO DELLE DESTINAZIONI D'USO	39
Articolo 28 - AMBIENTE E DECORO URBANO - TUTELA DEL VERDE	39
Articolo 29 - CORTILI COMUNI	40
Articolo 30 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO	40
TITOLO II - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	41
CAPO I - CRITERI DI ORGANIZZAZIONE E CLASSI DI AREE E DI EDIFICI	41
Articolo 31 - CRITERI DI ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	41
Articolo 32 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	42
Articolo 33 - CLASSI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	44
Articolo 34 - AREE INEDIFICABILI ED AREE CON IDONEITA' URBANISTICA	44
Articolo 35 - CLASSI DI EDIFICI	56
CAPO II - CLASSI di INTERVENTO	58
Articolo 36 - CRITERI DI CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	58
Articolo 37 - INTERVENTI EDILIZI (ex art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. e art. 13 L.R. 56/77)	58
Articolo 38 - CLASSI DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI GRADI DI CONTROLLO A CUI SONO SUBORDINATI	63
Articolo 39 - CLASSI DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI LIVELLI DI PARTECIPAZIONE AGLI ONERI PREVISTI DALLA LEGGE N° 10 DEL 28/01/1977	63
Articolo 40 - CLASSI DEGLI INTERVENTI in RELAZIONE ALLA LORO SUDORDINAZIONE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	63
CAPO III - ZONE OMOGENEE di INTERVENTO	64

Articolo 41 - ZONE DI INTERVENTO.....	64
Articolo 42 - AREE DI ZONE DI INTERVENTO COMPRESE NELLE FASCE DI RISPETTO.....	67
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	67
CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.....	67
Articolo 43 - FINALITA' DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	67
Articolo 44 - FACOLTA' DI ADOZIONE DEL PROGRAMMA D'ATTUAZIONE.....	68
Articolo 45 - INTERVENTI NON SUBORDINATI AL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE.....	68
CAPO II - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	68
Articolo 46 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)	68
Articolo 47 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.).....	69
Articolo 48 – PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.E.G.P.).....	69
Articolo 49 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	70
Articolo 50 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI E PIANI DI RECUPERO Di LIBERA INIZIATIVA (P.E.C.L.I) - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI (P.E.C.O.).....	70
Articolo 51 - PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIANI TECNICI DI INIZIATIVA PUBBLICA	70
TITOLO IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE DI ZONA	70
CAPO I - NORME PER LE AREE DESTINATE AL PUBBLICO SERVIZIO.....	70
Articolo 52 - ZONE A SERVIZIO PUBBLICO (Sp)	71
Articolo 53 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' SPORTIVE a CONDUZIONE PRIVATA E/O CONVENZIONATA.....	71
Articolo 54 - ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	71
Articolo 55 - ZONE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE TECNICHE PUBBLICHE.....	72
CAPO II - NORME PER LE AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA.....	72
Articolo 56 - NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE CON CARATTERE STORICO-RTISTICO- AMBIENTALE (Zone di tipo A).....	72
Articolo 57 - NORME OPERATIVE PER LE ZONE RESIDENZIALI CON CARATTERE DOCUMENTARIO (Zone di tipo B)	74
Articolo 58 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI (Ce)	79
Articolo 59 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (Cr).....	79
Articolo 60 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Cc).....	80
Articolo 61 - ZONE RESIDENZIALI di PROGETTO (Cp)	93
CAPO III - NORME PER LE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI	108

Articolo 62 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI (De).....	108
Articolo 63 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE DI PROGETTO (Dp)	108
CAPO IV - NORME PER LE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE.....	109
Articolo 64 - ZONE CON NUCLEI RURALI OPERANTI IN AREE CON CARATTERE DOCUMENTARIO.....	109
Articolo 65 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE DI RISPETTO MIBIENTALE ..	110
Articolo 66 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE E FORESTALI	110
CAPO II - NORME PER LE ZONE DESTINATE ad ATTIVITA' PARTICOLARI A CONDUZIONE PRIVATA O PUBBLICA	112
Articolo 67 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE E ZONE PER LA RICETTIVITA'	113
Articolo 68 - EDIFICI ISOLATI CON CARATTERE STORICO- ARTISTICO- AMBIENTALE E MONUMENTI ISOLATI A CONDUZIONE PUBBLICA O PRIVATA	114
CAPO VI - NORME PER LE AREE INEDIFICABILI.....	114
Articolo 69 - DESTINAZIONI D' USO AMMESSE PER LE AREE COMPRESE NELLE FASCE DI RISPETTO	114
Articolo 70 - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE INEDIFICABILI	114
CAPO VII - NORME PER EDIFICI E IMPIANTI IN ZONA IMPROPRIA.....	115
Articolo 71 - EDIFICI A DESTINAZIONE NON PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA	115
Articolo 72 - EDIFICI O IMPIANTI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE NON PRODUTTIVA (depositi, magazzini, ecc.) IN ZONA IMPROPRIA.....	116
CAPO VIII - NORME PER AREE A CONDUZIONE DI ENTI PUBBLICI.....	116
Articolo 73- AREE PER ATTREZZATURE MILITARI	116
Articolo 74 - AREE DI PROPRIETA' DELL'ACQUEDOTTO.....	116

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FINALITA' CONTENUTI E PRESCIZIONI OPERATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Articolo 1 - FINALITA' DELLA VARIANTE ORGANICA GENERALE DEL PIANO REGOLATORE

A) Gli obiettivi del Piano Generale adottato con D.C. 22/04/86 - si erano improntati ai seguenti indirizzi:

- 1) al recupero del patrimonio edilizio esistente, per eliminare le situazioni di insalubrità e di squilibrio della sua utilizzazione, in particolar modo del patrimonio edilizio con carattere storico artistico- ambientale nonché ambientale documentario, mediante provvedimenti di difesa attiva delle preesistenze;
- 2) alla difesa della continuità dell'attività agricola, sia nei riguardi dei nuclei operanti nel centro urbano, in difficoltà per una rilocalizzazione delle attrezzature in zona propria, sia nei riguardi di quelli già operanti in zona agricola;
- 3) alla difesa della continuità della attività artigianali, già inserite nelle aree urbane, di modesta e non molesta attività e di quelle con maggiori dimensioni che aspiravano ad una rilocalizzazione in aree più idonee, con soluzioni di nuovo impianto;
- 4) alla dotazione di nuovi servizi sociali, ad integrazione di quelli esistenti, al fine di raggiungere un adeguato rapporto con gli insediamenti esistenti e previsti, adottando come criterio minimo quello stabilito dagli standard urbanistici di legge regionale e verificandolo con riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica;
- 5) al reperimento di aree residenziali di nuovo impianto o di completamento, al fine di soddisfare le esigenze insediative residenziali di iniziativa pubblica e privata che non trovavano sistemazione nel recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 6) alla riorganizzazione di aree già compromesse da insediamenti ed attrezzature per attività miste, in fase di cessazione o sospese;
- 7) alla riqualificazione di nuclei urbani mediante l'integrazione dl servizi sociali e la conservazione del verde esistente, la eventuale formazione di isole pedonali, con l'incentivazione di interessi culturali, commerciali e ricreativi;
- 8) alla riqualificazione di nuclei residenziali periferici di recente formazione mediante l'inserimento di aree per servizi sociali;
- 9) alla difesa del verde ed alla incentivazione della sua fruizione pubblica.

B) Gli obiettivi che la Variante Organica si propone di realizzare sono improntati essenzialmente alla eliminazione delle situazioni di contrasto tra la vigente strutturazione di Piano e le consistenze maturate in questi ultimi 10 anni nonché le mutate tendenze socio-economiche, in evoluzione sin dalla data dei primi studi programmativi.

Pertanto la variante organica introduce nello strumento urbanistico vigente:

- 1) le modifiche necessarie per riorganizzare e riqualificare nuclei urbani consolidati in situazione di decentramento nonché case sparse ubicate in Zone con destinazione **ormai impropria**;
- 2) gli opportuni adeguamenti delle N.d.A. e della zonizzazione alle mutate tendenze di sviluppo delle attività rurali;

- 3) gli aggiornamenti relativi alle nuove normative ed ai nuovi vincoli sopravvenuti, per disposti di legge, nell'ultimo decennio.

Articolo 2 - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale, al fine di organizzare tutto il territorio comunale nell'ambito degli obiettivi programmati e con la previsione *di* una validità decennale - adegua conseguentemente i suoi contenuti che, ai punti seguenti sono sintetizzati e correlati agli articoli delle presenti Norme o alle documentazioni di Piano che li regolano.

Il Piano Regolatore Generale:

- 1) indica la previsione totale di abitazioni di cui una parte è da soddisfare con il recupero del patrimonio edilizio esistente e la rimanente parte con gli insediamenti di nuovo impianto nelle aree libere;
- 2) suddivide l'intero territorio comunale in:
 - a) aree suscettibili di trasformazioni urbanistiche ed edilizie,
 - b) aree inedificabili, secondo quanto precisato negli Articoli 33 e 34 delle presenti Norme di Attuazione;
- 3) classifica le aree del territorio comunale secondo classi generali di destinazione d'uso, come dai disposti dell'Art. 32 e le suddivide ulteriormente in aree omogenee, le quali, singolarmente denominate, normate e definite topograficamente nelle Tavole di Piano, costituiscono le Zone omogenee di intervento, come precisato nell'Art. 41 delle presenti N.d.A.;
- 4) individua le aree pertinenti agli insediamenti urbani ed ai complessi edificati aventi carattere storico-artistico e/o ambientale, quelle pertinenti agli insediamenti con carattere documentario, nonché nuclei minori, i monumenti isolati ed i singoli edifici aventi carattere storico-artistico e/o ambientale; conseguentemente; nella classificazione delle Zone di intervento distingue in classi specifiche, le Zone residenziali e quelle a servizio pubblico comprese nelle predette aree, nonché gli edifici isolati e nuclei minori di pregio storico-artistico-ambientale, con qualsiasi destinazione, al fine di adeguare puntualmente le relative norme alle prescrizioni dell'Art. 24 della L.R. n. 56/1977, per i beni culturali.

Articolo 3 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1) La disciplina del piano regolatore generale

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante:

- a) le disposizioni generali definite articoli del Titolo I Capo I, II, IV, V, VI e VII;
- b) l'individuazione delle aree inedificabili secondo i disposti dell'Art. 34 e le relative norme di cui agli articoli del Titolo IV, Capo VI;
- c) la definizione delle prescrizioni operative per le aree edificabili che stabiliscono, per ciascuna zona di intervento:
 - le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento, i relativi parametri,
 - le modalità di attuazione, secondo i disposti degli articoli del Titolo IV, Capo I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII;

d) l'individuazione nelle Tavole di Piano n. 3A e 3B di porzioni di aree del territorio comunale ove l'attuazione del Piano Regolatore Generale è subordinata alla formazione ed alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

2) I livelli della normativa:

in relazione ai disposti di cui al precedente punto 1) del presente Art., la normativa con cui si esplica la disciplina di Piano è graduata nei tre livelli così definiti nei loro limiti e nei loro rapporti di subordinazione:

- a) disposizioni generali, che si applicano in tutto il territorio comunale;
- b) prescrizioni operative di zona, che si applicano solo nelle zone di competenza e che integrano le disposizioni generali, prevalendo su di esse;
- c) norme specifiche di strumenti urbanistici esecutivi, che integrano le precedenti e che prevalgono su di esse.

Le caratteristiche generali urbane delle zone insieme ai valori della C.I.R. espressi in abitanti sono riassunti nelle "Tabelle Riepilogative dei Dati Urbani" allegate alla Relazione Illustrativa.

CAPO II - ESTENSIONE, EFFICACIA e VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Articolo 4 - DISCIPLINA ED ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale, che si estende a tutto il territorio comunale, disciplina l'uso del suolo mediante le presenti N.d.A., i cui disposti integrano con pari efficacia obbligatoria quelli contenuti nelle Tavole di Piano, agli effetti di tutte le leggi urbanistiche vigenti, misure di salvaguardia comprese.

Articolo 5 - EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Dalla data di adozione sia del Progetto Preliminare della Variante Organica del Piano Regolatore sia del Progetto Definitivo, si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all'Art. 58 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le prescrizioni del Piano Regolatore Generale sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Articolo 6 - EFFICACIA DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Sono abrogate tutte le disposizioni di quei regolamenti o strumenti urbanistici, già deliberati dal Consiglio Comunale e vigenti, che sono in contrasto con le presenti N.d.A. o con le prescrizioni contenute nelle Tavole di Piano.

Articolo 7 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Le varianti di P.R.G. formate al fine:

- della revisione periodica di cui all'Art. 5 delle presenti N.d.A.

- dell'adeguamento al Piano Territoriale vigente;
- di modifiche non sostanziali, di incremento della dotazione di spazi pubblici oppure di riduzione dell'edificazione;
- di modifiche sostanziali o comunque diverse da quelle precedenti;
- della formazione di piani particolareggiati,

sono soggette alle procedure previste per i predetti casi dai disposti dell'Art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i., concernente la adozione e l'approvazione delle varianti stesse di Piano Regolatore Generale.

CAPO III - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI

Articolo 8 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL GENERALE CON LE MODIFICHE DELLA VARIANTE ORGANICA PIANO REGOLATORE E LE INTEGRAZIONI

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale:

A - ALLEGATI TECNICI

I) Elaborati Geologici:

Tav. 1 – Carta geologico-strutturale

Tav. 2 – Carta del reticolo idrografico e delle opere idrauliche censite

Tav. 3 – Carta geomorfologica e dei dissesti

Tav. 4 – Carta dell'acclività

Tav. 5 – Carta geo-idrologica

Tav. 6 – Carta della suscettibilità alle amplificazioni sismiche e della caratterizzazione litotecnica

Tav. 7 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica

Tav. 8 – Carta delle indagini

Tav. 9 – Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica

Tav. 10 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica

Relazione illustrativa

Relazione geologico-tecnica

Appendici A1, A2, A3, B

2) - Allegato Tecnico n° 4 - "Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al 03/08/94" (Tavola in scala 1:5.000).

3) - Allegato Tecnico n° 5 - "Situazione urbanistica in atto dal 03/08/94" (Tavola in scala 1:5.000).

4) - Allegato Tecnico n° 6 - "Uso del suolo in atto a fini agricoli-forestali" (Tavola in scala 1:5.000).

5) - Allegato Tecnico n° 7 - "Stato di fatto e usi in atto in aree urbane ed extraurbane" (Cartografia in scala 1:5.000)

6) - Allegato Tecnico n° 8 - "Condizioni abitative in aree urbane ed extra urbane" (Cartografia in scala 1:5.000).

B - ELABORATI DI PIANO

7) - Tavola di Piano n° 1 - "Inquadramento territoriale e previsioni urbanistiche dei Comuni contermini" (Cartografia in scala 1:25.000).

8) - Tavola di Piano n° 2.1 - "Piano Regolatore Generale del Territorio Comunale (con la sovrapposizione della carta di sintesi)" (Cartografia in scala 1:5.000).

9) - Tavola di Piano n° 2.2 - "Piano Regolatore Generale del Territorio Comunale (con la sovrapposizione della carta di sintesi)" (Cartografia in scala 1:5.000).

10) - Tavola di Piano n° 3° - "Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo alle aree urbane" (Cartografia in scala 1:2.000).

11) - Tavola di Piano n° 3B - "Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo alle aree extraurbane" (Cartografia in scala 1:2.000).

12) Relazione Illustrativa.

13) Norme di Attuazione.

14) Scheda quantitativa dei dati urbani.

Articolo 9 - RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono contenute e precise nel Regolamento Edilizio, ad integrazione delle norme di Piano, le prescrizioni di carattere generale o particolare, assimilabili alle:

- norme procedurali riguardanti la documentazione richiesta per la domanda di concessione o autorizzazione, adempimenti d'obbligo, rilascio ed uso della concessione od autorizzazione, conduzione dei lavori, vigilanza, verifiche e norme di cantiere, controlli e sanzioni;
- norme riguardanti la Commissione Edilizia in merito a formazione, nomina, compiti e funzionamento;
- norme di progettazione e requisiti degli edifici ad uso abitativo, produttivo, rurale, delle loro parti, dei servizi e degli accessori;
- norme di sicurezza per la tutela della pubblica incolumità, prevenzione degli infortuni e relative responsabilità;
- norme di uso dei materiali e dei colori per edifici e per l'arredo urbano;
- norme tecnologiche riguardanti scarichi di liquidi, di solidi, di gas e vapori;
- norme per interventi particolari.

Nel caso di discordanza tra il Regolamento Edilizio e le presenti N.d.A. prevalgono le Norme presenti ed in ogni caso le norme più restrittive. Nel Regolamento Edilizio sono inoltre precise le definizioni ed i contenuti dei tipi di intervento prescritti dalle presenti N.d.A. e nelle Tavole di Piano.

Articolo 10 - RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

Le presenti N.d.A. si intendono applicabili in conformità ai disposti delle leggi urbanistiche in vigore, anche se non puntualmente citati per tutte le situazioni soggette alle prescrizioni della presente normativa. Tutti gli interventi nel territorio comunale si intendono sempre subordinati ai

disposti delle norme nazionali e regionali in materia di utilizzo, salvaguardia e gestione del territorio, che non sono superabili, per legge, dalla normativa tecnica di maggior dettaglio del PRGC.

Le presenti Norme di Attuazione sono comunque da applicare in conformità a tutte le leggi generali, decreti e regolamenti vigenti in materia:

- 1) di igiene edilizia ed urbana riguardanti: suolo, acque, case di civile abitazione, case rurali, edifici ad uso pubblico e collettivo, ospedali e strutture sanitarie assistenziali, edifici scolastici, edifici ad uso annonario, edifici ad uso lavorativo, igiene cimiteriale, rifiuti solidi, inquinamenti atmosferici e radiazioni;
- 2) di sicurezza e di agibilità di edifici, di impianti, di parti di edifici e relative attrezzature;
- 3) di vincoli di rispetto della viabilità, delle aree protette, delle aree boscate e delle colture.

CAPO IV - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Articolo 11 - DEFINIZIONI EDILIZIE

- 1) Interpretazione delle Norme di Attuazione:

Le definizioni preciseate nei punti del presente articolo contribuiscono all'interpretazione delle N.d.A. del Piano Regolatore Generale per quanto concerne situazioni edilizie.

- 2) **Volume edificato o definito.** Costituiscono volume edificato o definito, le costruzioni o le parti di esse, in emergenza dal suolo e di sottosuolo, che siano delimitate da un piano di calpestio, dalla superficie di estradosso della copertura e dalle superfici edificate o ideali passanti per gli spigoli esterni delle strutture verticali, sufficienti per definire geometricamente le dimensioni di un solido.

Con il predetto criterio si definiscono le preesistenze edificate e si indicano genericamente i volumi progettati, indipendentemente da quello che può essere il loro volume conteggiabile ai fini della verifica dell'utilizzazione delle aree in rapporto alla disciplina urbanistica del Piano Regolatore Generale.

È consentito il recupero di strutture preesistenti sottoutilizzate, tettoie, fienili, rustici, ecc: sia ai fini residenziali sia per servizi delle residenze; detto recupero pur essendo soggetto ai disposti per i contributi di cui alla legge n° 10/77, non costituisce incremento da verificare nei riguardi degli indici parametrici di Zona.

- 3) **Volumi delle costruzioni** conteggiabili ai fini dell'utilizzazione delle aree in rapporto alla disciplina urbanistica del Piano Regolatore Generale e calcolo della relativa cubatura.

La predetta cubatura è la valutazione, espressa in metri cubi, col criterio del "vuoto per pieno", del volume edificato di una costruzione emergente dal terreno a sistemazione avvenuta - tenendo conto degli scavi e dei riporti che dovranno risultare dal progetto ed essere con questo approvati, sino all' intradosso del solaio a copertura dell'ultimo piano abitato.

Sono escluse dalla predetta valutazione quelle parti come i portici, le logge, le tettoie, gli spazi di sottotetto, anche se, per le loro caratteristiche, sono considerate come volumi definiti, sempre che abbiano quei requisiti previsti dalle presenti Norme per escluderle dal detto conteggio.

Detti requisiti sono precisati, caso per caso, nei seguenti punti del presente articolo che si riferiscono ai singoli elementi di fabbrica.

Per quota media di un terreno si intende quelle del punto medio della livelletta che unisce i punti di quota minima e massima.

- 4) **Perimetro o filo di fabbricazione.** Per perimetro o filo di fabbricazione di una costruzione si intende il perimetro di massimo ingombro esterno, in proiezione su piano orizzontale, di tutte le parti della costruzione stessa, in emergenza dal suolo, ad eccezione di pensiline, balconi coperture a sbalzo, cornicioni, gronde e logge sempre che non abbiano i requisiti per contribuire a formarlo, come precisato nel punto 5) seguente.

Il perimetro di fabbricazione è l'elemento geometrico da considerare per la valutazione delle distanze di una costruzione da altre costruzioni, dai confini del lotto pertinente alla costruzione stessa e dai cigli stradali.

La superficie definita dal perimetro di fabbricazione di una costruzione costituisce la superficie coperta della costruzione.

Nei casi di valutazione di distanze da cigli stradali, concorrono a formare il filo di fabbricazione anche le parti edificate di sottosuolo.

- 5) **Sporti.** Si definisce genericamente "sporto" qualsiasi parte di una costruzione, aggettante da una parete la quale costituisce parete di pertinenza dello sporto.

Lo sporto costituito da un volume edificato, conteggiabile ai fini edificatori contribuisce a formare il filo di fabbricazione e l'area coperta dell'edificio a cui appartiene.

Gli sporti, siano essi balconi, logge pensiline, coperture orizzontali o inclinate, cornicioni oppure gronde, non costituiscono né area coperta né filo di fabbricazione se il loro sbalzo non è maggiore di metri 1,50.

In caso contrario, tutta la parte dello sporto compresa tra parete e filo esterno sbalzante in misura maggiore di metri 1,50 è nelle condizioni previste dal 2° comma.

La prosecuzione degli sporti continui lungo pareti di pertinenza che formano spigolo, non crea le condizioni previste dal 2° comma, sempre che il punto di intersezione dei fili esterni degli sporti o i fili di raccordo non distino dallo spigolo per più di metri 2,50.

In caso contrario tutta la parte di risvolto, dai fili esterni allo spigolo, è nelle condizioni previste dal 2° comma.

Nei casi di sporti inseriti in rientranza dell'edificio o comunque compresi fra due o più pareti si applica il criterio per cui da ogni parete possono aggettare sporti sino a metri 1,50 senza essere nelle condizioni previste dal 2° comma.

In caso diverso, le porzioni di sporto che nei riguardi di due pareti ad essi pertinenti e formanti diedro hanno rispetto ad entrambe uno sbalzo maggiore di metri 1,50 contribuiscono a formare il filo di fabbricazione ed area coperta per tutta la superficie compresa tra pareti e fili esterni aggettanti oltre la misura predetta, comprese le eventuali parti del risvolto.

Gli sporti che non costituiscono filo di fabbricazione devono rispettare una distanza dai confini uguale e 4/5 di quella prescritta per i fili di fabbricazione.

In caso contrario sono soggetti al rispetto della distanza prescritta per i fili di fabbricazione ed al rispetto del ribaltamento delle fronti come precisato al punto 6) del presente articolo.

- 6) **Perimetro o filo di ribaltamento delle fronti di una costruzione.** Le prescrizioni che regolano la distanza tra pareti di edifici diversi, imponendo una distanza interposta pari all'altezza delle fronti più alte si intendono applicate con l'osservanza del rispetto del ribaltamento delle stesse.

In ogni caso è da osservare la distanza minima assoluta di metri 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti; per le nuove costruzioni di cui al punto 2) dell'Art. 9 del D.M. 02/04/68 n° 1444.

Per la verifica di dette distanze è valido il criterio del controllo del rispetto del perimetro di ribaltamento delle fronti che è costituito dal perimetro di massimo ingombro, in- proiezione su piano orizzontale, dei ribaltamenti esterni delle pareti, ivi compresi quelli di tutte le parti che costituiscono filo di fabbricazione.

Per rispetto del ribaltamento di una fronte si intende l'osservanza della condizione che il filo di ribaltamento della fronte stessa non intersechi altri fili da cui si richiede il rispetto.

Il ribaltamento si intende ottenuto mediante la rotazione dei punti salienti delle fronti dell'edificio, contenuta nei piani normali alle pareti di pertinenza, attorno al piede delle ordinate dei punti salienti, situato sul suolo sistemato o sul piano di campagna.

Per punti salienti si intendono sempre quelli all'estradosso della loro copertura, e comunque all'estradosso delle gronde dei cornicioni e dei mancorrenti di parapetti o ringhiere, come precise per le "altezze" al punto 7).

Per le distanze da confini, il ribaltamento da considerare è riferito alla metà dell'altezza delle fronti soggette alle prescrizioni delle predette distanze.

- 7) **Altezza di edifici e di singole fronti.** Per altezza di un edificio si intende l'altezza della sua parete più alta.

L'altezza massima coperta per gli edifici è precisata dalle presenti Norme, per ogni Zona di intervento. Il rispetto dell'altezza massima degli edifici prescritta dalle norme deve essere verificata in tutte le parti degli edifici che ne sono soggetti.

Si considera quale limite superiore di una parete ai fini della determinazione della sua altezza l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani utilizzabili oppure la linea di gronda del tetto se questa è a quota più elevata.

- 8) **Numero dei piani.** Per numero dei piani di un edificio si intende il numero totale dei piani abitabili compresi quelli in ritiro, detti attici O mansarde, esclusi quelli interrati.

I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per tutti i lati prospettanti sul locale sottostante, con il quale formano un unico inscindibile locale abitato.

Se l'edificio è formato da piani sfalsati tra di loro il conteggio si deve fare separatamente e cioè non sommando tra di loro i piani sfalsati dove sono contigui.

Il numero massimo dei piani di un edificio è espresso dalla presente N.d.A. zona per zona.

I piani di sotto tetto sono considerati come piani abitabili se organizzati con vani aventi i requisiti di agibilità prescritti dalle N.d.A e dal Regolamento Edilizio in quanto a minimi di altezze, superfici, cubature, ventilazione e termocoibenza di pareti e di finestre, anche se non dotati di rivestimenti e di apparecchi idrosanitari e di riscaldamento. In questo caso costituiscono pure volume conteggiabile ai fini edificatori.

- 9) **Superficie coperta (Sc).** Per superficie coperta di un lotto di terreno si intende l'area compresa entro il perimetro di fabbricazione - secondo la sua definizione di cui al 1° comma del precedente punto 4) - degli edifici ivi compresi.

- 10) **Rapporto di copertura di un lotto (Rc).** Per rapporto di copertura di un lotto si intende il rapporto tra la superficie coperta degli edifici esistenti nel lotto, o edificabili ai sensi delle norme urbanistiche, e la superficie fondiaria del lotto.

- 11) **Superficie lorda di un edificio (SI).** È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurate ai fili esterni delle murature perimetrali escluse tutte quelle parti che non contribuiscono a formare volumi conteggiabili ai fini edificatori.
- 12) **Superficie utile netta di vano.** Per superficie utile netta di un vano si intende la superficie del suo pavimento escluse quelle comprese tra gli sguanci delle aperture o tra i fianchi delle aperture in muri nuovi.
- 13) **Superficie utile o abitabile di un edificio (Su).** È la somma delle superfici utili nette dei singoli vani di tutti i piani fuori terra escludendo tutte quelle parti che non costituiscono volumi conteggiabili, ai sensi dei disposti di cui al punto 3) del presente articolo.
- 14) **Logge.** Per loggia si intende un volume edificato isolato oppure accessorio di una costruzione, destinato all'utilizzazione pubblica o privata, compreso tra due o più pareti, oppure tra pareti e pilastri, dotato di apertura verso l'esterno, libere da serramenti e protette da parapetti o ringhiere.

La loggia può essere:

- totalmente compresa tra le pareti di un edificio;
- in parte compresa ed in parte aggettante dalle pareti;
- totalmente in aggetto.

La loggia non è considerata volume conteggiabile ai fini dell'utilizzazione della superficie fondiaria secondo gli indici prescritti, qualora siano verificate entrambe le seguenti condizioni:

- a. che il totale delle superfici delle aperture libere da serramenti sia maggiore del 25% di quello delle superfici delle pareti chiuse, dei parapetti e delle ringhiere che la recingono.
- b. che non sia nelle condizioni di contribuire alla formazione di area coperta o di filo di fabbricazione, per uno dei motivi previsti dal punto 5) del presente articolo.

È sufficiente che una delle due condizioni non sia verificata perché la loggia costituisca area coperta, filo di fabbricazione e volume conteggiabile ai fini edificatori. In tal caso è definita "loggia chiusa" e se ne conteggia il volume compreso tra le superfici esterne.

Per la verifica della condizione a) si calcolano le superfici interne delle pareti, dei pilastri e delle ringhiere o parapetti nonché la superficie totale delle aperture, considerate da spigolo e spigolo dei pilastri o delle murature esterne e da mancorrente di ringhiera ad architrave, che le delimitano.

- 15) **Portici e tettoie.** Si intende per portico un volume edificato isolato oppure accessorio di una costruzione, a piano terreno o rialzato, destinato esclusivamente al passaggio pedonale pubblico o privato, con ampie aperture libere da serramenti, ringhiere o parapetti, con caratteristiche di continuità di sviluppo e di ripetizione di pilastri che suddividono le superfici libere.

Per tettoie si intende un volume edificato con analoghe caratteristiche destinato a passaggio pedonale nonché a ricovero di materiali ed attrezzature.

Portici e tettoie contribuiscono sempre a formare filo di fabbricazione ed area coperta.

Portici e tettoie non contribuiscono a formare volume conteggiabile ai fini edificatori, alla condizione che il totale della superficie delle aperture - libere da serramenti, infissi, ringhiere e parapetti - sia maggiore del 50% della superficie totale delle pareti e dei fianchi dei pilastri che le delimitano; le predette superfici da calcolare con criteri analoghi a quelli prescritti per le logge.

Se non si verificano le predette condizioni si conteggia il volume definito dalle superfici esterne, ai fini edificatori.

16) **Balcone.** È una soletta praticabile, in aggetto da un fronte di edificio, dotata di parapetto o di ringhiera, senza pareti di chiusura o altra delimitazione all'infuori delle fronti stesse da cui aggetta.

È soggetto alle prescrizioni stabilite per gli sporti.

17) **Terrazzo.** È una soletta praticabile, che costituisce copertura di volume edificato o di un terrapieno; può essere a cielo libero o coperto parzialmente da strutture non murarie, privo di pilastri verticali, delimitato da una o più pareti e protetto da ringhiere o parapetti.

La superficie di un terrazzo costituisce sempre area coperta in quanto si intende a copertura di una parte edificata con un determinato filo di fabbricazione, ad eccezione dei terrazzi su terrapieno.

18) **Falde di tetto a sbalzo, cornicioni e gronde.** Valgono per questi elementi di fabbricale disposizioni stabilite per gli sporti, di cui al punto 5) del presente articolo.

Gli elementi di copertura che aggettano da una parete con uno sbalzo contenuto in metri 1,50 sono soggetti ai disposti del 9° comma del punto 5) ed in caso contrario a quelli dell'ultimo comma.

L'inclinazione delle falde delle coperture non deve essere in contrasto con la inclinazione media delle preesistenze, nelle zone con carattere storico-artistico e/o ambientale, nonché in quelle con carattere documentario. Pertanto in queste Zone l'inclinazione massima ammessa è di 30° rispetto al piano orizzontale.

Nelle Zone di intervento in cui non è applicata questa limitazione, le coperture con inclinazione maggiore di 30° determinano il carattere di volume conteggiabile ai fini edificatori per gli spazi sottostanti, anche se questi non sono attrezzati come vani abitabili.

I materiali di copertura devono essere in armonia con i tipi preesistenti nelle Zone di valore storico-artistico o documentario.

19) **Scale.** Le scale senza copertura, aperte verso l'esterno da uno o più lati, esterne o comprese tra le pareti di un edificio con profondità non maggiore di metri 2,50, sono considerate come terrazze e pertanto contribuiscono a formare area coperta e filo di fabbricazione, ma non volume conteggiabile ai fini edificatoci.

Le scale sistamate a loggia sono valutate con i criteri di cui al punto 14) del presente articolo e pertanto costituiscono volume conteggiabile se raggiungono le caratteristiche di "logge chiuse".

20) **Recinzioni.** Sono previsti i seguenti tipi:

- a) a siepe viva su zoccolo in muratura della altezza massima di metri 1,00 e con altezza massima del verde dal piano del terreno, di metri 2,50;
- b) a cancellata o a grata o similari da costruire con qualsiasi materiale su zoccolo in muratura dell'altezza massima di metri 1,00 e con un'altezza complessiva dell'elemento traforato non maggiore di metri 2,50;
- c) a rete con montanti di qualsiasi materiate, con o senza zoccolo, in ogni caso non più alto di metri 1,00;
- d) di tipo chiuso, da costruire in muratura con un'altezza massima di metri 2,50.

Le soluzioni di tipo a), b) e c) sono sempre permesse in tutte le Zone, presso i cigli stradali ed ai confini senza accordo con i vicini, ad eccezione delle zone urbane, delle zone con carattere storico-artistico e/o ambientale oppure documentario dove prevale la tipologia a cortina continua verso le strade e verso i cortili, definiti con recinzioni preesistenti del tipo chiuso e ove essa costituisce elemento acquisito della consuetudine e formativo dell'ambiente.

In ogni caso non è ammessa la costruzione o la ricostruzione, in soluzione di tipo chiuso, di una recinzione ove ne preesista una di tipo aperto, senza l'accordo col vicino.

Nei lati finiti con i cigli stradali le recinzioni devono rispettare le strisce di terreno destinata a scolo delle acque o passaggio di linee o reti di impianti tecnologici e devono essere ubicate secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso la recinzione è concessa sempre a titolo precario, quando il manufatto è da ubicare entro le fasce di cui all'Art. 13 ai punti 7), 8), 9) e 10).

Ove ci siano problemi di visibilità viaria la recinzione deve essere ubicata e realizzata con le modalità prescritte dagli Enti competenti.

Sono da osservare le seguenti distanze minime:

- metri 4,00 dalle mezzerie delle strade comunali,
- metri 3,00 dalle mezzerie delle strade private esistenti o in progetto,

I cancelli di ingresso carraio da collocarsi nelle recinzioni devono essere arretrati rispetto al filo di allineamento della stessa, di almeno metri 3,00, in modo da riservare un'area di accesso per la sosta e le manovre del veicolo in fase di ingresso, senza ingombro per la corsia stradale. Detta area non deve presentare discontinuità, gradini, salti, ecc. rispetto al sedime stradale di cui costituisce ampliamento e le sue delimitazioni laterali dovranno avere rispetto all'allineamento una inclinazione idonea ad un agevole ingresso.

In occasione delle istanze di concessione per recinzioni o edificazioni il richiedente e/o il proprietario deve allegare la dichiarazione del suo impegno:

- a vincolare gratuitamente alla servitù di pubblico sedime stradale la porzione di terreno di sua proprietà esterna alla recinzione stessa e facente parte, progettualmente, della strada comunale;
- ad adire all'atto di dismissione gratuita al Comune della predetta porzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione;
- a destinare all'uso di pubblico parcheggio un'area esterna alla recinzione, accessibile da pubblici spazi, uguale ad almeno il 50% della superficie richiesta dalle normative in vigore per il parcheggio, sempre che il lato minore delle particelle a ciò destinata sia maggiore o uguale a metri 2,00.

Nei casi in cui la verificata situazione esistente non permetta l'attuazione dei precedenti disposti di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, sono consentite soluzioni in deroga ai predetti che tuttavia, a giudizio della C.I.E, salvaguardino la circolazione stradale

21) **Volumi edificati interrati.** Sono soggetti alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Costituiscono filo di fabbricazione solo nei confronti dei cigli stradali e possono essere costruiti a confine senza l'accordo col vicino.

Non sono conteggiati come volume edificato se come superficie non sono più del 50% dell'area libera da fabbricati, del lotto edificabile.

22) **Bassi fabbricati seminterrati.** Si intendono per bassi fabbricati seminterrati quelli che non emergono dal suolo oltre metri 1,00, misurato da marciapiede od estradosso di gronda o soletta di copertura. Devono essere destinati solamente a magazzino o autorimessa, con esclusione di altre destinazioni.

I bassi fabbricati si possono costruire in tutte le Zone, ad eccezione di quelle di particolare valore storico-artistico e/o ambientale; costituiscono filo di fabbricazione solo nei confronti dei cigli

stradali e non costituiscono volume conteggiabile se non occupano più del 50% dell'area libera da fabbricati nei lotti edificabili; determinano comunque "area coperta".

Si possono costruire a confine senza l'obbligo dell'accordo con il vicino.

Sono soggetti alle modalità di esecuzione previste dal Regolamento Edilizio.

23) Bassi fabbricati in genere. Sono le costruzioni in emergenza dal suolo con una altezza compresa tra metri 1,00 e metri 2,80, misurata da piano terreno ad estradosso di gronde, isolate o collegate ad un edificio principale.

Costituiscono filo di fabbricazione ed area coperta e costituiscono volume conteggiabile ai fini edificatori. La distanza dagli edifici principali non dovrà essere inferiore a m. 5,00 e comunque è ammessa la costruzione degli stessi in aderenza all'edificio principale.

Sono soggetti alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Possono essere destinati a lavanderia, magazzino, autorimessa, impianti tecnici, servizi o vani accessori con esclusione della destinazione residenziale.

La loro distanza da confini di proprietà non deve essere minore del ribaltamento dell'altezza delle loro fronti prospettanti i confini stessi.

I predetti bassi fabbricati possono essere costruiti a confine nei seguenti casi:

- in adiacenza a preesistenze nel lotto confinante;
- con l'accordo sottoscritto con il proprietario confinante l'interessato dall'adiacenza;

Nelle Zone di tipo B ed in quelle di tipo C ed E, la volumetria dei bassi fabbricati che sono pertinenza di unità residenziali non è conteggiata ai fini della verifica con gli indici parametrici di Zona sino alla concorrenza di mq 16,00 di superficie utile di dotazione alle singole unità residenziali.

24) Requisiti minimi di abitabilità. Qualsiasi vano per essere considerato abitabile deve avere i seguenti requisiti minimi inderogabili:

- a) altezza media minima dal piano pavimento all'intradosso del soffitto, non minore di metri 2,70;
- b) superficie utile netta del vano non minore di mq 9,00 con una larghezza media minima non minore di metri 2,50;
- c) cubatura netta minima non minore di metri cubi 24,30;
- d) aperture dirette verso l'esterno con superficie netta apribile non minore di 1/8 della superficie del vano servito, per ciascun vano;
- e) termo-coibenza delle strutture o tamponamenti che lo delimitano verticalmente od orizzontalmente, garantita sui valori minimi prescritti secondo i disposti della Legge n° 373 del 30/04/1976 e del D.M. del 10/03/1977, (determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica);
- f) isolamento con intercapedine di almeno un metro da falde d'acqua di sottosuolo.

Ogni vano che sia dotato di tutti i requisiti minimi predetti è considerato vano abitabile, costituisce volume conteggiabile e contribuisce alla determinazione del numero dei piani abitati, salvo diversa destinazione stabilita in Concessione edilizia.

25) Vano. Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, materiali plasticci o metallici) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto.

26) **Vano abitabile.** Qualsiasi vano con i requisiti di cui al precedente punto 24).

27) **Vano accessorio.** Qualsiasi vano destinato a ricovero di oggetti o materiali, come sgabuzzini, armadi murati, cantine, magazzini od a ricovero veicoli come autorimesse a box o libere; destinato a disimpegno come corridoi, ingressi, nonché piccole cucine, cucinini chiudibili con serramento.

Nelle aree urbane maggiormente popolate i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, (anche con recupero di tettoie), parcheggi da destinare a pertinenza nelle singole proprietà immobiliari nella misura dell'effettiva necessità richiesta e certificata dal proponente per ogni alloggio, subordinatamente all'osservanza dei disposti dell'art. 9 della legge Tonioli

Le autorimesse sono soggette ai disposti del Regolamento Edilizio.

Sono considerate costruzioni accessorie anche le tettoie.

28) **Vani di servizio.** Sono i servizi igienici e le cucine quando queste non abbiano i requisiti di vere e proprie stanze di abitazione con possibilità di sistemazione del luogo pranzo.

I servizi igienici devono essere aerati mediante aperture dirette verso l'esterno con superfici nette libere a serramento aperto non minore di mq 0,50. Valgono comunque i disposti di cui alla Legge n° 166 del 27/05/1975.

Cucine e servizi igienici sono soggetti alle norme del Regolamento Edilizio che ne precisa le modalità costruttive.

29) **Vani tecnici o volumi tecnici.** Si intendono per vani tecnici quelli adibiti al contenimento di impianti tecnici come quelli di riscaldamento, di sollevamento, di accumulo acque, di raffreddamento, nonché di scale o di rampe.

30) **Vani mansardati** (Spazi di sottotetto - Abbaini). Per un vano mansardato si intende un vano definito da pareti e/o da soffitti inclinati oltre da eventuali pareti verticali e da soffitti piani e che può essere areato ed illuminato da finestra ed abbaino, su piano inclinato o in parete verticale.

Il vano mansardato è considerato abitabile e quindi con cubatura conteggiabile se è dotato dei requisiti minimi di cui al punto 24) del presente Articolo.

Gli abbaini possono ammessi nelle zone-con carattere storico-artistico e/o ambientale se non in caso di restauro o di ristrutturazione di preesistenza.

Gli spazi di sottotetto possono sempre essere recuperati in tutte le Zone salvo che in quelle con carattere storico-artistico e/o ambientale - al fine di dotare l'edificio dei requisiti minimi richiesti per le altezze nette dei vani sottostanti mediante interventi di ristrutturazione.

È altresì consentita la suddivisione del sottotetto in locali accessori, tipo giochi bimbi, lavanderia, stireria, sgombero e similari, purché abbiano le altezze minime di legge.

31) **Spazi antistanti ad edifici - Edifici fronteggianti.** Per spazio antistante ad una parete si intende quello che è luogo delle rette perpendicolari alla parete e passanti per tutti i punti della parete stessa;

Per spazio antistante alla fronte di un edificio si intende l'insieme degli spazi che sono antistanti alle singole pareti.

Un edificio è antistante ad un altro edificio quando è compreso nello spazio antistante a questo

Al fine dell'applicazione delle norme che regolano le distanze tra edifici antistanti, si definiscono "edifici antistanti o fronteggianti" due fabbricati che si trovano in una situazione per cui anche solo uno dei due è antistante all'altro.

Per fronte di edificio su strada si intende la proiezione ortogonale al ciglio della strada del perimetro di fabbricazione dell'edificio sul ciglio stradale stesso.

Articolo 12 - INDICI EDILIZI E RELATIVE APPLICAZIONI

Per tutte le aree fabbricabili delle Zone di intervento del territorio comunale, sono prescritte i seguenti indici edilizi che a seconda dei casi ed a seconda delle Zone, possono essere indici di applicazione oppure indici di verifica.

1. Superficie coperta ($Sc = mq$);
2. Rapporto di copertura ($Rc = Sc/Sf = mq/mq$);
3. Altezza degli edifici (h);
4. N° dei piani abitabili;
5. Distanza da confini, da altri fabbricati, da cigli stradali urbani o extraurbani, da corsi d'acqua e da recinzioni cimiteriali.

Articolo 13 - DISTANZE MINIME PRESCRITTE

1) Prescrizioni di distanze minime da osservare, concernenti la posizione di fabbricati;

Ai sensi dell'Art. 9 del D.M. n° 1444 del 02/04/1968, dell'Art. 26, 2° comma lettera c, e degli Articoli 27 e 29 della L.R. n° 56/1977 le presenti Norme di Attuazione prescrivono le distanze minime da osservare, da fabbricati:

- a) ad altri fabbricati;
- b) a confini del lotto pertinente;
- c) a cigli stradali in zone urbane;
- d) a cigli stradali fuori delle zone urbane;
- e) a fili di recinzione cimiteriale;
- f) a linee di sponda dei corsi d'acqua.

Le distanze di cui ai punti d), e) ed f) sono identificate nella larghezza delle fasce di rispetto, inedificabili, di cui all'Art. 34 delle presenti N.d.A.

2) Valutazione delle distanze

Per la valutazione delle distanze di fabbricati, per le quali è prescritta semplicemente la misura metrica, si considera il filo di fabbricazione dell'edificio di cui si deve valutare la distanza.

È sempre valido, nei casi dubbi, il criterio della verifica con l'arco di cerchio di rispetto, avente raggio uguale alla distanza prescritta e con centro nel punto dove misurare la distanza da confini, da cigli stradali o da altri fabbricati.

Per la valutazione delle distanze tra fabbricati - ove queste siano correlate alla altezza di determinate fronti - si considera il perimetro di massimo ingombro dei ribaltamenti, su piano orizzontale, delle fronti dei predetti edifici, il rispetto della distanza si identifica con il rispetto del perimetro dei ribaltamenti come precisato nell'Art. 11, punto 6) delle presenti Norme.

3) Distanze tra fabbricati nelle Zone con carattere storico-artistico e ambientale ed in quelle con carattere documentario

- a) Nelle Zone di cui all'Art. 24 e all'Art. 13, comma 6° lettera a) della L.R. n. 56/77 che sono identificabili nelle Zone di tipo A e di tipo B del Piano Regolatore Generale, per le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante risanamento conservativo, ristrutturazione o eventuali interventi di ricostruzione, le distanze tra gli

edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Gli stessi disposti valgono per le distanze da confini.

- b) Nelle Zone di carattere documentario sono ammesse eccezioni alle prescrizioni 50-preindicate, qualora le predette operazioni formino oggetto di piani urbanistici esecutivi i quali - nel caso di preesistenze stabilite al punto 6) del presente Articolo, al rispetto delle quali sono pure obbligati gli interventi diretti previsti dal Piano Regolatore Generale in dette Zone.

4) Distanza tra fabbricati nelle altre zone

In tutte le altre Zone - ave si possono effettuare interventi di nuovo impianto o di completamento o di ristrutturazione sono prescritte, tra edifici antistanti. Distanze minime secondo i disposti stabiliti per i casi seguenti:

- a) Se gli edifici si fronteggiano solo con pareti finestrate, la distanza tra gli stessi deve comprendere i ribaltamenti delle fronti finestrate e pertanto dovrà essere rispettato il perimetro dei ribaltamenti come previsto nell'Art. 11 al punto 6) delle presenti Norme; in ogni caso la predetta distanza non dovrà essere inferiore a metri 10,00.
- b) Se gli edifici si fronteggiano anche con pareti non finestrate, nei rapporti tra pareti finestrate e pareti chiuse è prescritto il rispetto del perimetro dei ribaltamenti delle sole pareti chiuse, restando valide le precedenti prescrizioni per i rapporti tra pareti finestrate; in ogni caso la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a metri 10,00.
- c) Se gli edifici si fronteggiano solo con pareti non finestrate la distanza minima tra le stesse può essere di metri 5, 00 alle condizioni che siano rispettati i ribaltamenti delle fronti chiuse antistanti e che lo sviluppo delle pareti che si fronteggiano non sia maggiore di metri 12,00.
- d) Le pareti chiuse, nelle condizioni di cui al comma precedente, possono essere collegata da portici, terrazze o logge. In questo caso il rispetto dei ribaltamenti è obbligatorio solo per la restante parte libera delle pareti non sovrastata da collegamenti. Gli eventuali accessi ai piani di collegamento, praticati nelle pareti chiuse, non ne determinano il carattere di pareti finestrate, alla rigorosa condizione che i vani interessati siano serviti anche da altre finestre con spazio libero antistante in regola con le prescrizioni per le distanze tra fabbricati.
- e) Se tra i fabbricati sono inter poste strade destinate al traffico dei *veicoli* (con esclusione della viabilità a fondo cieco il servizio di singoli edifici o di insediamenti) le distanze minime tra gli edifici debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - metri 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri 7,00,
 - metri 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
 - metri 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori alle distanze di ribaltamento, secondo i disposti precedenti, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere il rispetto dei ribaltamenti stessi.

Fanno eccezione ai disposti del comma precedente gli interventi da realizzare nelle Zone ove siano già configurati degli allineamenti stradali definiti da tipologie edilizie a cortina

continua, nei uguali casi gli edifici possono completate o continuare l'allineamento già definito.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti Gommi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici esecutivi, che sono esclusivamente quelli elencati al 3° comma dell'Art. 32 della L.R. n. 56/77.

- f) Per gli interventi di completamento nei lotti ove ci siano edifici preesistenti con pareti chiuse è ammessa l'edificazione, secondo i disposti di cui al presente punto 4), lettere c), d), e) ed al punto 6) lettere a), b), c) e d).
- g) Nelle aree della Zona destinate alle attività agricole, prevalgono su tutti i precedenti disposti le norme stabilite dal D.M. n° 1404 del 01/04/1968,

5) Distanze da confini

In tutte le Zone omogenee con possibilità di interventi di nuovo impianto, la distanza dei fabbricati dai confini del lotto in cui si edifica, deve permettere entro i confini stessi, il ribaltamento della metà dell'altezza di tutte le fronti e comunque non deve essere minore di metri 5,00.

Fanno eccezione i disposti di cui al seguente punto 6).

Per le Zone di cui ai disposti del punto 3) lettera al e b) valgono i criteri evidenziati dai predetti disposti.

6) Distanze da confini in casi particolari di preesistenze in lotti limitrofi

In tutte le Zone - fatte salve le disposizioni per quelle con carattere storico-artistico e ambientale nonché ambientale-documentario - nel caso di edifici preesistenti ai confini del lotto in cui si può operare con interventi di nuovo impianto, ampliamento, completamento o ristrutturazione, sono ammesse possibilità di edificazione secondo i disposti stabiliti per i casi seguenti:

- a) al nel caso di edifici preesistenti con pareti chiuse sul confine, si può costruire in aderenza - senza obbligo di accordi col vicino con uno sviluppo contiguo non maggiore di metri 12,00, con la possibilità di sviluppare la nuova costruzione sul confine non oltre i metri 1,50 dagli spigoli esterni della preesistenza; la nuova costruzione non può essere finestrata nella parte prospettante sulla proprietà finitima, salvo accordi tra le proprietà interessate anche per eccedenza oltre i predetti metri 1,50 e può articolarsi, sempre nel rispetto delle distanze prescritte dai confini liberi da preesistenze.
- b) Nel caso di edifici preesistenti con pareti chiuse, a confine, si può anche costruire, alla distanza di metri 5,00 dal confine stesso edifici con pareti chiuse fronteggianti quelle preesistenti, con le modalità del punto 4 l lettera c1 e d) del presente Articolo.
- c) Nei diversi casi In cui gli edifici di nuovo impianto e quelli a confine si fronteggino solo con pareti finestrate e no, valgono i disposti di cui rispettivamente alle lettere a) e b) del punto 4) del presente Articolo;

7) Distanze di fabbricati da cigli stradali in Zone urbane

Nelle Zone con carattere storico-artistico e/o ambientale, in quelle con carattere documentario, in quelle di ristrutturazione e comunque in tutte le aree urbane ove siano già configurati degli allineamenti stradali, è fatto divieto di alterare con interventi di qualsiasi genere, la tipologia edilizia a cortina continua che li caratterizza; è fatto obbligo di completare o continuare l'allineamento già definito.

I predetti disposti si applicano anche per i nuclei rurali operanti in zona propria ove si configurino situazioni preesistenti analoghe. Nelle Zone di carattere documentario, il completamento della cortina continua può essere costituito dalla recinzione.

Nelle Zone residenziali di completamento, di nuovo impianto ed in quelle esistenti, nelle Zone destinate alle attività produttive, in quelle con nuclei rurali operanti e nelle aree destinate al pubblico servizio, gli interventi ammessi devono prevedere le seguenti distanze dai cigli di strade pubbliche o private, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di edifici singoli o di insediamenti.

- metri 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri 7,00;
- metri 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
- metri 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15,00.

8) Distanze di fabbricati da cigli stradali, fuori dalle aree urbane e dagli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale. Sono quelle prescritte dal D.M. n° 1404 del 01/04/1968.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

- a) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (Legge 7/02/1961 n° 59, Art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria di Zona (legge 19/10/1965, n° 729, Art. 9)
- b) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (Legge 16 marzo 1956, n° 371, Allegato I); strade statali di grande comunicazione (Legge 24 luglio 1961, n° 729, Art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della Legge 26 giugno 1965, n° 717, Art. 7).
- c) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a metri 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a metri 10,50.
- d) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

- strade di tipo a) - metri 60,00;
- strade di tipo b) - metri 40,00;
- strade di tipo c) - metri 30,00;
- strade di tipo d) - metri 20,00.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata del triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli

allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel 4° comma del punto 8) dell'Art. 13, afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi. Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (Legge 16 marzo 1956, n° 371, allegato 2).

9) Distanze di fabbricati da fili di recinzione cimiteriale

Sono precise nell'Art. 34 al punto 3) delle presenti N.d.A. ed evidenziate con gli appositi segni di delimitazione delle Tavole di Piano n° 2 e n. 3A e si riferiscono ai fabbricati di nuovo impianto.

10) Distanze dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua (fiumi, torrenti e canali, ex L.R. 56/77 e s.m.i. Art. 29) e delle zone umide di maggiore importanza.

Sono da osservare per i fabbricati di nuovo impianto, le seguenti distanze:

- a) metri 15,00 dalle sponde del Torrente Sangone;
- b) metri 15,00 dalle sponde di tutti gli altri i corsi d'acqua naturali, compresi i tratti coperti o intubati e le zone di testata

Dette distanze sono precise con gli appositi segni di delimitazione nelle Tavole di Piano n° 3A e 3B.

Sono inoltre imposte fasce di rispetto di metri 10,00 dalle sponde dei canali irrigui Gora di Trana, Gora di Pirossasco e Canale delle Gerbole di Rivalta, ai fini della tutela del reticolo idrico.

Salvo i casi nei quali si possono palesemente escludere interferenze con le suddette aree di rispetto, i rapporti geometrici fra i corsi d'acqua e le aree interessate da qualunque intervento edilizio devono essere dimostrati con rilievi piano-altimetrici di adeguato dettaglio, asseverati in originale e riportati sugli elaborati grafici di progetto. La misura delle fasce di pertinenza e di rispetto va eseguita ortogonalmente ai seguenti riferimenti:

- a) per i corsi d'acqua a cielo aperto: dai cigli delle sponde naturali o artificiali, ovvero dai cigli esterni delle opere di difesa spondale;
- b) per i tratti di corsi d'acqua coperti o intubati, dalla più ampia di queste misure:
 - estradosso delle opere di copertura/intubazione,
 - cigli di sponda del tratto a cielo aperto a monte dell'imbocco.

In seguito ad opere di arginatura dei corsi d'acqua, di cui al punto precedente b) e le relative distanze di rispetto sono ridotte a metri 5,00 dal piede esterno degli argini, solo nell'ambito della perimetrazione degli abitati esistenti.

Sono considerate come comprese entro fasce di rispetto dei corsi d'acqua, le isole di terreno comprese tra gli alvei del Torrente Sangone, secondo i segni di delimitazione nella Tavola di Piano n° 2.

Inoltre sulle acque pubbliche (di cui al successivo art. 32 punto 1)) sono vietati il movimento terra e la piantagione di alberi e siepi a distanza \leq m. 4 dalla sponda e/o dal ciglio esterno delle opere di difesa spondale.

Entro una fascia della profondità di metri 150 dal ciglio dei rami più esterni del Torrente Sangone, dei Torrenti Olassio ed Orbana, e del rio Scaricatore dei laghi di Avigliana, tutte le aree sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi della Legge n° 1497 del 28/06/1939 - secondo i disposti del D.M. del 21/09/1984 ad eccezione dei centri abitati delimitati.

Articolo 14 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

1. Interpretazione delle Norme *di* Attuazione

Le definizioni precise nei punti del presente Articolo contribuiscono all'interpretazione delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale per quanto concerne situazioni urbanistiche.

2. Superfici di terreni

Ai fini delle valutazioni urbanistiche, tutte le superfici dei terreni sono misurate in proiezione orizzontale.

3. Superficie territoriale (St)

E' la superficie di una porzione di territorio comunale classificata secondo una destinazione d'uso, dalla quale sono state sottratte le superfici bagnate di competenza del Demanio delle acque, le superfici non utilizzabili ai fini edilizi per motivi naturali, le aree soggette a vincoli di legge, le aree inedificabili per destinazione di Piano regolatore Generale e che comprende le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano, quelle da reperire nell' occasione di interventi, ai sensi della normativa di Zona, e le superfici fondiarie utilizzabili ai fini edilizi e determinanti ai fini della consistenza dell'intervento.

4. Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie che si ottiene da una superficie territoriale deducendone le aree destinate dal Piano Regolatore Generale ad urbanizzazione primaria e secondaria e che è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione che si devono reperire nell' occasione di interventi, secondo la normativa di Zona o di Piano esecutivo.

5. Superficie per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

Sono quelle considerate dall'Art. 51 della L.R. n° 56/77 ai fini della determinazione del contributo di cui all'Art. 5 della Legge n° 10 del 28/01/1977. Sono specificate nell'Articolo 22 al punto 3), lettera c) ed ai punti 4), 5) delle presenti N.d.A.

6. Vincolo

È una qualsiasi limitazione imposta da una norma in vigore su un immobile.

7. Indice di utilizzazione territoriale (Iut)

È la massima superficie linda misurata in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale di una porzione di territorio comunale.

8. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)

È la massima superficie linda misurata in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria di un lotto di terreno.

9. Densità edilizia territoriale (Dt)

È il massimo volume, misurato in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale di una porzione di territorio comunale.

10. Densità edilizia fondiaria (Df)

È il massimo volume, misurato in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria di un lotto di terreno.

Articolo 15 - INDICI URBANISTICI E RELATIVE APPLICAZIONI

Per tutte le aree fabbricabili delle Zone di intervento del territorio comunale sono prescritti i seguenti indici urbanistici che, a seconda dei casi e a seconda delle Zone, possono essere indici di applicazione oppure indici di verifica.

1. Indice di utilizzazione territoriale $I_{ut} = mq/ha$. Si applica per il calcolo della superficie linda edificabile (Sl, di cui al punto 11 del precedente Art. 11) solo in occasione di intervento subordinato ad un Piano Urbanistico Esecutivo. Se la corrispondenza tra indice I_{ut} e I_{uf} non è verificata si applica l'indice più restrittivo.
2. Indice di utilizzazione fondiaria $I_{uf} = mq/mq$. Si applica per il calcolo della superficie linda edificabile Sl, in occasione di un intervento diretto di utilizzazione edilizia.
3. Densità edilizia territoriale $D_t = mc/ha$. Si applica per il calcolo del volume massimo edificato ($V_{e max}$, di cui al punto 3 dell'Art. II delle presenti Norme) solo in occasione di un intervento subordinato ad un Piano Urbanistico Esecutivo. Se la corrispondenza tra gli indici D_t e D_f non è verificata si applica l'indice più restrittivo.
4. Densità edilizia fondiaria $D_f = mc/mq$. Si applica per il calcolo del volume massimo edificabile $V_{e max}$, in occasione di un intervento diretto di utilizzazione edilizia.

CAPO V - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Articolo 17 - CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

(L.R. n° 56/77, Articolo 20, sostituito dall'Articolo 23 della L.R. n. 61/84)

Per capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.) di edificio si intende il numero teorico di abitanti che possono insediarsi nello stesso, tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- della destinazione d'uso,
- della tipologia,
- della cubatura,
- del numero dei vani,
- del numero degli abitanti insediati,
- del numero degli abitanti di eventuale incremento previsto,
- dei criteri di valutazione previsti dall'Art. 23 della L.R. n. 61/84.

La CIR di Zona è calcolata come somma delle CIR di tutti gli edifici, totalmente o parzialmente residenziali esistenti o previsti in incremento dal presente P.R.G.C.

Per il calcolo della CIR di Piano, in tesa come somma delle c. i. r. di tutte le Zone totalmente o parzialmente residenziali, il criterio di valutazione scelto dal Piano è quello analitico.

Il valore della CIR totale è dato dalla somma delle CIR rispettivamente riferite:

- a) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento delle destinazioni d'uso del 3° comma dell'Art. 13 della L.R. n° 56/77;
- b) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d) ed e) del 3° comma dell'Art. 13 della L.R. n. 56/77;

- c) alla previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'Art. 13 della L.R. n° 56/77

Il valore della CIR riferita ai casi di cui alla lettera precedente a) del presente Articolo è dato dal numero degli abitanti residenti rilevati più il numero dei vani in abitazioni non occupate.

Il valore della CIR riferita ai casi al cui alle lettere precedenti b) e c) del presente Articolo è dato dal rapporto fra il volume previsto del P.R.G. e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito.

Articolo 18 - DOTAZIONI MEDIE DI CUBATURA PER OGNI ABITANTE (indici volumetrici abitativi mc/ab stabiliti dal piano)

In sede di Piani esecutivi si devono verificare gli incrementi secondo gli indici volumetrici abitativi.

Queste dotazioni medie di cubatura per ogni unità di popolazione sono così stabilite:

1) Interventi di nuovo impianto

- a) Case isolate mano-bifamiliari a un piano fuori terra, rialzato di max metri 1,00 dal piano di campagna = mc/ab 190
 - b) Case isolate mono-bifamiliari a 2 piani fuori terra, rialzate di max metri 1,00 dal piano di campagna = mc/ab 170
 - c) Case a schiera a 2 piani f.t. (rialzo di metri 1,00) = mc/ab 100
 - d) Case multipiano plurifamiliari a schiera = mc/ab 90
- 2) Interventi di ampliamento di edifici, sia per dotarli di volumi tecnici (o di servizi) sia per l'incremento di vani residenziali = mc/ab 120
 - 3) Interventi di restauro e risanamento igienico- statico-conservativo, dotazione relativa alla volumetria residenziale recuperata = mc/ab 130
 - 4) Interventi di ristrutturazione edilizia interventi parziali o totali di demolizione e di ricostruzione con il vincolo della conservazione della volumetria originaria = mc/ab 140

CAPO VII - CONTROLLO DELLE MODIFICAZIONI DELL'USO DEL SUOLO

Articolo 19 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA, MANTENIMENTO DEGLI IMMOBILI, MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO E UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

1) Controllo delle modificazioni dell'uso del suolo

Gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, movimenti di terra, mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, utilizzazione delle risorse naturali oppure manutenzione degli immobili, sono subordinati a concessione o ad autorizzazione da parte del sindaco, su richiesta del proprietario o dell'avente titolo, secondo le norme della L.R. n° 56/77 e le successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle previsioni e delle possibilità ammesse dal Piano Regolatore Generale.

Il controllo delle modificazioni dell'uso del suolo, avviene secondo le prescrizioni e le accezioni stabilite nei seguenti punti 21, 31, 4) e 51 del presente Art. 19, con gli obblighi di partecipazione agli oneri previsti dalla Legge n° 10 del 28/01/1977, secondo i disposti dell'Art. 22 e con le modalità prescritte degli Articoli 20 e 21 delle presenti N.d.A.

In relazione ai livelli di controllo a cui sono subordinati, gli interventi sono così classificati:

- a) interventi non subordinati né a concessione né ad autorizzazione;
- b) interventi subordinati ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco;
- c) interventi subordinati ad autorizzazione rilasciata dal Presidente della Regione;
- d) interventi subordinati a concessione rilasciata dal Sindaco.

2) Interventi non subordinati né a concessione né ad autorizzazione

Fanno eccezione, nei riguardi degli obblighi di cui al 1° comma del punto l) del presente Articolo, i seguenti interventi per i quali non è richiesta né la concessione né l'autorizzazione:

- a) i mutamenti di destinazione degli immobili relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mq ritenuti compatibili dalle N.d.A. di P.R.G.;
- b) le modificazioni delle colture agricole in atto, esclusi i tagli dei boschi ad alto fusto;
- c) la manutenzione ordinaria degli immobili non compresi nelle Zone aventi carattere storico-artistico e/o ambientale oppure documentario.

3) Interventi subordinati ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco, su richiesta degli aventi titolo, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, generali e particolari, i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari e la manutenzione ordinaria per i soggetti in zone con carattere storico-artistico e/o ambientale o carattere documentario;
- b) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni e cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e per gli attendimenti;
- e) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché all' igienicità e idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- f) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
- g) l'occupazione o l'uso di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti.

4) Interventi subordinati ad autorizzazione rilasciata dal Presidente della Regione

Fino all'approvazione dei piani di assestamento forestale, di cui all'Art. 4 della L.R. n. 57/1978, nelle aree istituite in parco naturale, riserva naturale o area attrezzata o individuate nel piano regionale dei parchi e delle riserve naturali, di cui all'Art. 2 della L.R. n. 43 del 4/06/1975, i tagli dei boschi di alto fusto sono soggetti ad autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, sentito il parere dell'Unità Regionale decentrata in materia di forestazione (ex Ispettorato Ripartimentale delle Foreste).

Sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Presidente della Giunta Regionale anche gli interventi ricadenti su porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, i sensi dell'Articolo 30, 3° e 4° comma della L.R. n° 56/77-

Sono esclusi da questa disciplina:

- a) i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno derivanti da impianti artificiali;
- b) i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante;
- c) la ceduazione e i diradamenti;
- d) le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potature e quelle necessarie per le attività agricole esistenti.

Procedure e modalità che regolano i tagli boschivi sono date dai disposti degli articoli 12, 13, 14 e 15 della L.R. n° 57/78 che sostituiscono le normative previste dal 1° comma, lettera c) e dal 9° e 10° comma dell'Art. 56 della L.R. n. 56/1977.

5) Interventi subordinati a concessione rilasciata dal Sindaco

Sono subordinati a concessione da parte del Sindaco su richiesta del Proprietario e dell'avente titolo, i seguenti interventi:

- a) quelli menzionati al precedente punto 1) di questo Articolo, non compresi nei punti 2) e 3), nonché:
- b) la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso di abitazione e di campeggio e la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili, che comunque devono essere comprese nelle aree destinate a tale scopo dal Piano Regolatore Generale e unificate alle norme in esso espressamente previste;
- c) l'esercizio delle attività estrattive, per l'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge regionale del settore, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale, sempre nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. L'attività di coltivazione di cave e torbiere è normata dalla L.R. n. 69 del 22/11/78 (coltivazione di cave e torbiere);
- d) la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, subordinata alla valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

Articolo 20 - MODALITA', CARATTERISTICHE, PROROGA, DECADENZA, TRASFERIBILITA', REVOCA E CASI VALIDITA', ANNULLAMENTO, PARTICOLARI DI CONCESSIONE:

1) I richiedenti la concessione

Possono richiedere la concessione i proprietari e coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

2) Documentazione allegata alla domanda di concessione

La domanda di concessione deve essere corredata dalla documentazione, compresa quella inerente alla qualità di proprietario o di aente titolo del richiedente, prevista e precisata dal Regolamento Edilizio.

3) Pubblica visione

Il Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande e delle concessioni rilasciate nonché copia della documentazione allegata alla domanda.

4) Autorità concedente

La concessione è rilasciata dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia che ha funzione consultiva.

5) Impegni unilaterali del richiedente ed efficacia della concessione

Le condizioni apposte alle concessioni devono essere, in ogni caso, accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune, ai fini dell'efficacia della concessione stessa.

L'efficacia della concessione ha vigore dal giorno in cui sono sottoscritti tutti gli impegni e soddisfatti tutti i disposti di carattere amministrativo, preliminari e necessari per il rilascio della concessione stessa, fatti sempre salvi i diritti dei terzi.

6) Trasferibilità della concessione

La concessione è trasferita ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

7) Voltura della concessione

La voltura della concessione deve essere richiesta al Sindaco

Si applicano alla voltura le stesse prescrizioni stabilite per la concessione in quanto a richiedenti, documentazione, pubblica visione, autorità concedente, impegni ed efficacia, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) del presente Articolo.

8) Validità della concessione

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue caratteristiche costruttive.

Qualora entro i limiti suddetti, i lavori non siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione oppure non siano ultimati entro tre anni dalla predetta data, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

9) Inizio dei lavori

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere in rapporto all'entità globale dei lavori previsti dalla concessione.

10) Ultimazione dei lavori

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte essenziale del progetto confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità in cui sono precise le parti rinunciate nei confronti della concessione.

11) Proroga dei termini

È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a *ritardare* i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

12) Subordine della concessione a convenzione con il comune oppure ad atti d'obbligo unilaterali

La concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione o ad atti d'obbligo unilaterali nei seguenti casi di:

- e) interventi di modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti da destinare ad attività commerciali, che sono soggetti a convenzione obbligatoria;
- f) interventi edificatori in zone agricole subordinati alla presentazione al Sindaco di atto d'impegno come dal comma 6° dell'Art. 25 della L.R. n° 56/77.
- g) interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, qualora il concessionario si impegni a mezzo di una convenzione col Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati, ai sensi dell'Art. 7 della Legge n° 10 del 28/01/77 e della convenzione-tipo prevista dall'Art. 8 della stessa Legge;
- h) inservienti subordinati a Piano Esecutivo Convenzionato, a Piano di Recupero di libera iniziativa o a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio;
- i) interventi per la ristrutturazione e per il trasferimento, anche in altri Comuni, di stabilimenti produttivi, industriali o artigianali, obsoleti o inattivi, o la cui ubicazione sia in contrasto con le prescrizioni dei piani, e per il conseguente riuso ad altre destinazioni dei relativi immobili dismessi, per i quali le modalità operative sono definite da apposita convenzione da stipulare sulla base dello schema della convenzione-quadro regionale, deliberato dal Consiglio Regionale;
- j) interventi di trasferimento in aree idonee, di fabbricati, attrezzature ed impianti di aziende agricole, ubicate in contrasto con le prescrizioni di Piano Regolatore Generale oppure in zona impropria, ed interventi connessi alla riutilizzazione delle aree rese libere, che sono regolati, nelle modalità e nelle specifiche agevolazioni, da convenzione-quadro analoga a quella di cui alla lettera precedente e)

13) Subordine della concessione a pareri vincolanti

- a) le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive, comprese negli elenchi formati a norma dell'Art. 216 del R.D. 27/07/34 n° 1265, T.U. delle leggi sanitarie, nonché quelle previste dagli Articoli 54 e 54 della L.R. n. 56/77 e di cui al punto 5, lettere b), c) e d) dell'Art. 19 delle presenti Norme, debbono essere preventivamente sottoposte all'Unità Sanitaria Locale competente per territorio, purché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'Art. 20 della Legge 23/12/78 n° 833 (Istituzione del servizio sanitario nazionale), entro un termine di novanta giorni dalla presentazione. Il parere dell'Unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'Art. 220 del Testo Unico delle leggi sanitarie R.D. 27/07/34 n° 1265.
- b) Il rilascio della concessione relativa alle aree ed agli immobili che rientrano degli elenchi di cui all'Art. 9 della L.R. n° 56/77, o che nelle prescrizioni di P.R.G. sono di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

14) Subordine della concessione a pareri non vincolanti

Il sindaco, prima di rilasciare la concessione, deve sentire il parere della commissione Edilizia, pur non essendone vincolato.

15) Mancato rilascio di concessione e poteri sostitutivi

La pronuncia del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata al richiedente non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documentazione aggiuntiva richiesta per iscritto dall'Amministrazione Comunale ad integrazione dei progetti.

Scaduti tali termini senza che il sindaco si sia pronunciato, l'interessato può presentare ricorso al Presidente della Giunta e le modalità del prosieguo della pratica sono regolate dai disposti dell'Art. 50 della L.R. n° 56/1977.

16) Decadenza della concessione - Rinnovo

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le nuove previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio della concessione e vengano completati entro i 1 termine di tre anni dal loro inizio. L'interessato dovrà presentare per il rinnovo della concessione stessa una nuova istanza.

17) Annullamento della concessione

Entro 10 anni dalla loro adozione, le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi alle norme ed alle prescrizioni delle leggi urbanistiche, dei regolamenti o degli strumenti urbanistici I o che costituiscano violazione delle norme e prescrizioni predette, possono essere annullati con deliberazione della Giunta Regionale.

La procedura del provvedimento di annullamento della concessione, la relativa notifica, la presentazione delle controdeduzioni, le eventuali ordinanze della Giunta Regionale, i provvedimenti a cui è tenuto il Comune, i poteri sostitutivi ed i relativi oneri, le sanzioni amministrative conseguenti all'annullamento della concessione, seguono le modalità stabilite dagli Articoli 61, 62, 66, 67 e 68 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 21 – MODALITÀ CARATTERISTICHE E CASI PARTICOLARI DI AUTORIZZAZIONE

1) Analogie con i disposti per la concessione

- I disposti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) e 11) dell'Art. 20 delle presenti Norme si applicano anche all'autorizzazione.

2) Manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria per edifici in Zone con carattere storico-artistico e/o ambientale oppure documentario

- L'istanza "di autorizzazione per questi interventi deve essere corredata da eventuali elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e- consentano una chiara lettura degli interventi previsti, oltreché dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non "richiedano il rilascio dell'immobile da parte del" conduttore ed all'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto. L'istanza di autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria, purché sia in regola con quanto disposto nel punto 3) dell'Art. 19 delle presenti Norme, si intende accolta, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni: in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1/06/39 n° 1089 e 29/06/37 n° 1497 e s.m. e i.

3) Apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere

- L'autorizzazione del Comune per questo intervento può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune ed a spese del richiedente.

4) Apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo

- L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata, a richiesta del Comune, ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.
- Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con i quali si intende procedere all'estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova. -L'autorizzazione può essere revocata dall'Amministrazione Comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

5) Tagli di boschi

- I tagli di boschi devono ricevere preventiva autorizzazione dal Presidente della Regione, che potrà subordinarli all'obbligo della ripiantumazione e ad idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento ed allo sviluppo del patrimonio arboreo. Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli dei pioppi e delle altre colture industriali da legno derivanti da impianti artificiali, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduazione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole esistenti.

6) Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

- Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.
- Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:
 - a) che sia stata rilasciata dal sindaco regolare concessione;
 - b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
 - c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione I siano esse di carattere urbanistico, edilizio igienico sanitario o di altro genere;
 - d) che siano previste nel rispettate le destinazioni progetto approvato;
 - e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato;
 - f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia nei confronti degli utilizzatori di essa sia nel l'ambiente esterno ed interno;
 - g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche d in genere di sicurezza delle costruzioni.
- Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.

Articolo 22 - PARTECIPAZIONE DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AGLI ONERI PREVISTI DALLA LEGGE N° 10 DEL 28/01/1977

1) Livelli di partecipazione

- Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi ai sensi della legge n° 10 del 28/01/1977.
- L'applicazione di questa disposizione generale avviene con le precisazioni e le eccezioni stabilite al punto 2 del presente Articolo.
- I livelli di partecipazione agli oneri previsti dalla Legge n° 10 del 28/01/77 sono così stabiliti:
 - a) esclusione completa della partecipazione a qualsiasi contributo;
 - b) partecipazione limitata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle sole spese di urbanizzazione;
 - c) partecipazione comportante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2) Correlazione dei livelli di controllo delle modificazioni dell'uso del suolo con i livelli di partecipazione agli oneri previsti dalla Legge n° 10/1977

- a) Esclusione della partecipazione ai contributi previsti dalla Legge n° 10/77. Sono esonerati dalla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e da quello commisurato al costo di costruzione:
 - gli interventi non soggetti né a concessione né ad autorizzazione;
 - gli interventi subordinati ad autorizzazione;
 - gli interventi soggetti a concessione e compresi tra quelli previsti dall'Art. 9 della Legge n° 10/77 (concessione gratuite)
- b) Partecipazione limitata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle sole spese di urbanizzazione (concessione parzialmente onerosa). Sono soggette il questo obbligo:
 - gli interventi, soggetti a concessione, su immobili di proprietà dello Stato, richiesti da coloro che siano muniti del titolo di godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione;
 - gli interventi, soggetti a concessione, di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, qualora il concessionario si impegni, secondo i disposti dell'Art. 7 della Legge n° 10/77, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione- tipo prevista dall'Articolo 8 della predetta Legge.
- c) Partecipazione comportante la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (Concessione onerosa). Sono soggetti a questo obbligo:
 - tutti gli interventi, subordinati a concessione, non compresi tra quelli soggetti ai disposti di cui alle lettere a) e b), del punto 2 del presente Articolo.

3) Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali:

- a) Il contributo di partecipazione agli oneri previsti dalla Legge n° 10 del 28/01/77, a cui è soggetta la concessione, è stabilito mediante deliberazione del Consiglio Comunale che

determina i valori delle tabelle parametriche per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le aliquote relative ai costi di costruzione ai sensi degli Articoli 5 e 6 della predetta Legge ed ai sensi dell'Articolo 52 della L.R. n° 56/77.

- b) Con deliberazione del Consiglio Comunale l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le aliquote commisurate al costo di costruzione di cui alla precedente lettera a) possono essere modificati al fine di adeguarli agli effettivi costi di mercato delle opere di urbanizzazione ed ai costi di costruzione stabiliti annualmente con decreto del Ministro per i Lavori Pubblici secondo i disposti dell'Art. 6 della Legge n° 10/1977.
- c) Ai fini della determinazione del contributo di cui all'Art. 5 della Legge 10/77 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla Legge n° 865 del 22/10/1971 le opere di urbanizzazione sono le seguenti:
 - opere di urbanizzazione primaria,
 - opere di urbanizzazione secondaria,
 - opere di urbanizzazione indotta,come specificato dei seguenti punti 4), 5) e 6).

4) Opere di urbanizzazione primaria:

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.
- b) Sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico.
- c) Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica.
- d) Rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi.
- e) Sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono.
- f) Spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.
- g) Reti di impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

5) Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) Asili nido e scuole materne.
- i) Scuole dell'obbligo e attrezzature relative.
- j) Scuole secondarie superiori e attrezzature relative.
- k) Edifici per il culto.
- l) Centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive.
- m) Giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

6) Opere di urbanizzazione indotta:

- n) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprappassi e sottopassi pedonali e veicolari.
- o) Impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale.
- p) Mense pluri-aziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali.

- q) Impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale.
- r) Impianti di smaltimento dei rifiuti solidi.
- s) Sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi.
- t) Manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

CAPO VII - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE OBBLIGHI E VINCOLI DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE

Articolo 23 - CONDIZIONI, OBBLIGHI, VINCOLI, RESPONSABILITA' E SANZIONI PERTINENTI ALLA CONCESSIONE ED ALLA CONSEGUENTE UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE EDIFICABILI

- 1) L'ottenimento della concessione edilizia, la quale formalizza e precisa il conseguente diritto all'utilizzazione edilizia delle aree edificabili, nonché l'utilizzazione stessa, comportano condizioni, obblighi, vincoli e responsabilità correlate a fasi diverse:
- a) in sede di presentazione della domanda come da Articolo 20 punto 1), 2) e 3) delle presenti Norme, vige l'obbligo:
 - dell'osservanza delle modalità di presentazione della domanda stessa e della relativa documentazione secondo i disposti particolari del Regolamento Edilizio e secondo quelli di carattere generale delle presenti Norme;
 - della condizione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o della previsione deliberata dal Comune dell'attuazione delle stesse nel triennio successivo, anche in sede di Piano Pluriennale di Attuazione, o dell'impiego dei privati a procedere all'attuazione delle medesime secondo convenzione stipulata col Comune;
 - b) in sede di valutazione della conformità dell'intervento alle norme urbanistiche ed edilizie sussiste da parte dell'impegno progettuale, l'obbligo del rispetto:
 - della destinazione d'uso ammessa dalla normativa di Zona;
 - dell'altezza massima consentita dalle norme particolari di Zona, secondo i criteri di misurazione stabiliti dai disposti del punto 7 del precedente Articolo 11;
 - del numero massimo di piani, consentito dalle norme particolari di Zona, secondo i criteri di conteggio stabiliti dai disposti del punto 8 del precedente articolo 11
 - del rapporto massimo di copertura ($Rc=Sc/Sf$) stabilito dalle norme particolari di Zona secondo le definizioni di cui al punto 9 del precedente Articolo 11;
 - dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiari di Zona al calcolo della superficie linda max ammissibile: $SI_{max} = Iuf (mq/mq) \times Sf (mq) = mq$ secondo le definizioni urbanistiche ed edilizie di cui rispettivamente ai precedenti Articoli 11, 12, 14 e 15;
 - del rapporto massimo di densità fondiaria ($Df = V_{max}/Sf = mc/mq$), ammesso dalle norme particolari di zona secondo le predette definizioni urbanistiche ed edilizie;
 - degli indici di utilizzazione territoriale (I_{ut}) e di densità territoriale (D_t) ave l'intervento sia subordinato ad uno strumento urbanistico esecutivo;
 - del tipo di intervento ammesso dalle norme particolari di Zona, e definito con i criteri e le modalità di cui ai seguenti Articoli 36, 37, 38, 39 e 40;
 - delle distanze minime che si devono interporre tra fabbricati e fabbricati nonché tra fabbricati e confini, prescritte dalle norme particolari di Zona, secondo i criteri del precedente Articolo 13;
 - delle distanze minime che si devono osservare dai cigli stradali in aree urbane e da quelli in aree extraurbane, fuori degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale, nonché delle distanze corrispondenti alla profondità delle fasce di rispetto di cui ai rispettivi punti 7, 8, 9, 10 e 11 del precedente Articolo 13;

- della tipologia architettonica ambientale ave prescritto dalla particolare normativa di Zona;
 - dei caratteri formali e decorativi ambientali con riferimento a materiali e colori da impiegare, anche nei confronti dell'arredo urbano, ove prescritto dalla particolare normativa di Zona o di Regolamento Edilizio;
 - delle norme igienico-edilizie per quanto concerne i requisiti minimi di abitabilità in quanto ad altezze, superfici e volumi netti dei vani, nonché a ventilazione, aerazione, termo-coibenza e salubrità secondo le prescrizioni particolari del Regolamento Edilizio e nell'adempimento dei disposti delle leggi di igiene edilizia;
 - delle norme igienico-edilizie e di sicurezza prescritte dalle leggi vigenti in materia e richiamate dal precedente Articolo 10, per quanto concerne i requisiti minimi richiesti per l'usabilità degli edifici ad uso pubblico o collettivo;
- c) in sede di rilascio della concessione, il perfezionamento di detto atto amministrativo comporta:
- la sottoscrizione da parte dei richiedenti dell'impegno a partecipare ai costi di urbanizzazione secondo i disposti della Legge n° 10/77 e quelli degli Articoli 19, 20, 21 e 22 delle presenti Norme;
 - la sottoscrizione da parte dei richiedenti dell'apposita "Convenzione" - ove richiesta - secondo quanto precisato al punto 12 dell'Articolo 20 delle presenti Norme;
 - l'automatico vincolo "non aedificandi" su tutta la parte della superficie fondiaria pertinente all'utilizzazione edilizia calcolabile secondo le relazioni: $S_f \leq V_{max}$ concessa/Df e $S_f = S_c/R_c$, ove richieste;
 - il pagamento - da parte dei richiedenti - delle porzioni di oneri di cui alla Legge n° 10/77, convenuti in corresponsione immediata, l'adempimento degli atti di carattere amministrativo richiesti a garanzia degli impegni assunti nonché quelli di competenza a favore dell'Amministrazione o richiesti da leggi nazionali provvidenziali;
- d) in sede di realizzazione dell'utilizzazione edilizia, successiva alla concessione, la conduzione e lo sviluppo delle opere comporta:
- l'obbligo del rigoroso rispetto di tutte le caratteristiche progettuali che costituiscono sempre vincolo automatico e quindi non modificabili in quanto condizioni necessarie per l'ottenimento della concessione stessa;
 - le responsabilità e le sanzioni di cui alla Legge 765 del 6/08/1967 agli Articoli 7 e 10, nonché quelle previste dalla L.R. n° 56/77 agli Articoli 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69 e 70;
 - i pagamenti dei contributi previsti dalla Legge n. 10/77 precisati in sede di concessione o di convenzione, nella correlazione stabilita con i tempi di esecuzione delle opere, la responsabilità e le sanzioni, in caso di inadempienza, secondo i disposti dell'Art. 63 della L.R. n° 56/77;
 - l'osservanza delle norme di sicurezza da rispettare nella condizione dei lavori di cantiere in merito a previdenza infortunistica per quanto di competenza sia all'interno sia all'esterno del cantiere stesso, le relative responsabilità e sanzioni richiamate nel Regolamento Edilizio nonché l'osservanza dei disposti dell'Art. 22 della Legge 646/82 per quanto concerne la "guardiania" dei cantieri.

- l'obbligo della presentazione dei progetti di variante per qualsiasi esigenza di realizzazione delle opere in difformità dalla concessione e della subordinazione dei lavori in variante all'ottenimento di nuova concessione.

Articolo 24 - VINCOLO SULLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLA UTILIZZAZIONE EDILIZIA

Le Norme di Attuazione del P.R.G. stabiliscono un reciproco rapporto tra le superfici fondiarie delle aree del territorio ed i corrispondenti volumi edificabili che in esse si possono realizzare, nel rispetto degli indici parametrici di Zona che, ove richiesti, possono essere: il rapporto di copertura rc , l'indice di utilizzazione fondiario Iuf e l'indice di edificazione fondiario Df .

Pertanto ad ogni superficie fondiaria, suscettibile di trasformazione urbanistica ed edilizia, compete un volume edificabile calcolabile con il soddisfacimento di tutte le condizioni previste dalle norme di Zona che, nella fattispecie dei reciproci rapporti di cui al comma precedente, possono essere: $Ve\ max = Sf \times Df$, $Sl\ max = Sf \times Iuf$, $Rc = Sc/Sf$, ove siano prescritte; reciprocamente, ad ogni volume edificabile deve competere una superficie fondiaria calcolabile con le relazioni $Sf = Ve\ max/Df$, $Sf = Sl\ max/Iuf$ e $Sf = Sc/Rc$, ove siano prescritte.

In tutto il territorio comunale, a partire dalla data di adozione del P.R.G., ogni preesistenza edificata in Zone in cui sono previste le reciproche relazioni di cui ai commi precedenti, determina automaticamente una superficie fondiaria ad essa pertinente, calcolabile con le predette relazioni ed estensibile a tutte le particelle mappali, contermini all'area su cui insiste la preesistenza, di proprietà della stessa ditta intestataria del l'area edificata. Le preesistenze edificate determinano, inoltre, sui mappali contigui della stessa proprietà, le distanze di rispetto, previste dalle norme di Zona, da osservare nei confronti di altri fabbricati e dando così luogo ad una fascia inedificabile che le comprende.

L'utilizzazione delle superfici fondiarie ai fini edificatori può avvenire una sola volta.

Se la prima utilizzazione non ha saturato la capacità ed annullato l'idoneità della relativa superficie fondiaria a determinare un volume edificabile ad essa pertinente, una seconda utilizzazione può avvenire limitatamente per quanto di competenza delle porzioni di superfici fondiarie rimaste libere da vincoli. In tal caso i richiedenti devono definire planimetricamente, nella documentazione richiesta ai fini della nuova concessione, le aree sotto il vincolo "non aedificandi" nonché le superfici fondiarie idonee alla determinazione di nuovi volumi edificabili, ai sensi della normativa di Zona.

Nel caso contrario a quello previsto dal comma precedente, una ulteriore utilizzazione della superficie fondiaria costituisce violazione di norme urbanistiche.

Il rilascio della concessione su un progetto con determinati vincoli, sia evidenziati in esso sia impliciti, che, nel rispetto della normativa vigente sono condizione necessaria per l'ottenimento della concessione stessa, costituisce automaticamente atto di vincolo anche se non formalizzato esplicitamente.

Le Ditte intestatarie dei terreni interessati da modificazioni e di cui al terzo comma del presente Articolo, devono, nella documentazione allegata alla domanda di concessione, delimitare le aree sotto il vincolo "non aedificandi", a loro discrezione e nell'ambito delle possibilità offerte dai lotti di terreno di proprietà, sempre che le predette aree comprendano l'edificio pertinente e costituiscano con la loro delimitazione una figura geometrica chiusa.

La predetta delimitazione può essere successivamente variata per mutate esigenze, ma in tal caso l'atto di successivo vincolo deve essere formalizzato in Comune.

L'Amministrazione Comunale, in tali occasioni, richiede agli interessati la documentazione piano-alto-volumetrica degli edifici preesistenti nei lotti, al fine di controllare la corrispondenza tra

vincoli ed edifici che li determinano, nonché la definizione planimetrica e catastale di tutti lotti di proprietà della Ditta richiedente.

L'Amministrazione Comunale provvede inoltre in tali occasioni, a registrare le situazioni di vincolo e le loro variazioni ad aggiornare le planimetrie del territorio, tenendo copia di questa documentazione a disposizione per la pubblica visione.

Articolo 25 - FRAZIONAMENTI DI TERRENI

Le aree che costituiscono nuove particelle mappali derivanti da frazionamenti di terreni - avvenuti successivamente alla data di adozione del P.R.G. - comprendenti volumi edificati, sono considerate sempre sottoposte ai vincoli determinanti dalle rate sempre sottoposte ai vincoli determinanti dalle preesistenze edificate, nella situazione originaria di accorpamento dei terreni. In questi casi, le edificazioni di nuovo impianto sulle aree con la nuova definizione catastale, con o senza edifici preesistenti, intestate sempre alla Ditta originaria oppure ad una Ditta diversa, sono determinate dalle porzioni di superficie fondiaria non asservite ai volumi già edificati, secondo le norme di Zona, e devono inoltre rispettare le distanze prescritte tra fabbricati e fabbricati, nei riguardi di quelli esistenti, nonché quelle dai nuovi confini.

Articolo 26 - INTERVENTI IN AREE DI BIVERSA PROPRIETA' O CON DIVERSI AVENTI DIRITTO - ACCORPAMENTO DI VOLUMI EDIFICABILI

Possono concorrere alla determinazione di un intervento edilizio più aree di proprietà diverse, la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto del l'intervento medesimo.

Se la concessione edilizia è richiesta soltanto da una parte dei proprietari, il rilascio della stessa concessione è subordinato al formale consenso all'utilizzazione prevista, da parte di tutti i proprietari rimanenti, mediante apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari e accettata dal Comune.

Più aree anche non finitime possono concorrere con il vincolo della loro superficie fondiaria alla formazione di interventi raggruppati in un'area sola, sempre che il trasferimento dei volumi pertinenti ad un lotto avvenga su un lotto nella stessa Zona di intervento e nel rispetto dei parametri edilizi ivi prescritti.

A questo divieto di trasferimento della cubatura, pertinente ad un lotto, in lotti di diversa Zona, fanno eccezione i casi previsti dai disposti a favore delle attività agricole e di cui all'Art. 25 della L.R. n° 56/77 al 13° comma e seguenti.

Articolo 27 - RISPETTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

Qualsiasi modifica di destinazione d'uso, per la quale è stata rilasciata a suo tempo l'autorizzazione o la concessione, oppure qualsiasi modifica di destinazione d'uso in atto, confermata o no dalle previsioni del P. R.G., deve essere essa stessa autorizzata o concessa, secondo le modalità della richiesta e del rilascio previste per la concessione od autorizzazione dai disposti degli Articoli 19, 20, 21 e 22 delle presenti Norme.

La predetta procedura è d'obbligo anche se la modifica è finalizzata a sostituire una destinazione in atto in contrasto con le Norme di Piano Regolatore Generale con una nuova che è nel rispetto delle previsioni di Piano.

Fanno eccezione ai precedenti disposti i mutamenti di destinazione degli immobili di cui all'Art. 19 punto 2) delle presenti Norme.

Articolo 28 - AMBIENTE E DECORO URBANO - TUTELA DEL VERDE

Il decoro urbano è tutelato dai disposti della normativa del Regolamento Edilizio in materia di arredo urbano, dalle prescrizioni operative per le Zone con carattere storico-artistico e/o

ambientale e per quelle con carattere documentario ed inoltre dalla facoltà del sindaco di vietare o di sospendere gli interventi pregiudizievoli per il decoro urbano o per l'ordine pubblico.

Il Sindaco con propria ordinanza può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica o privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Il Sindaco con propria ordinanza può imporre alle proprietà interessate l'esecuzione delle opere necessarie per il decoro dell'ambiente in qualsiasi Zona del territorio comunale.

È fatto divieto di abbattere ed indebolire alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e naturalistico.

Nelle aree soggette al vincolo a verde privato è fatto divieto di asportare il terreno coltivabile o di eliminarne le caratteristiche di fertilità oppure di tagliare alberi ivi messi a dimora. È fatto obbligo di mantenere i detti terreni a coltura (a giardino oppure ad orto, frutteto, parco, aiuole) e di curarne la manutenzione ed il decoro.

Nei progetti di interventi di nuovo impianto si deve prevedere una porzione non minore del 20% dell'intera superficie fondiaria da destinare a terrapieno con previsione di messa a dimora di alberi che devono essere precisati nella loro qualità e nella loro quantità, in sede progettuale.

Articolo 29 - CORTILI COMUNI

I cortili comuni a diverse proprietà di essi servite, partecipano per la loro quota pertinente, alla definizione volumetrica o di superficie degli interventi richiesti da una delle proprietà in essa ubicati.

La proprietà interessata deve fornire la documentazione provante i diritti sul cortile comune e la loro quota parte che contribuisce a determinare volumi e superfici dell'intervento richiesto.

Articolo 30 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO

Il fabbisogno di superfici a parcheggio da soddisfare in occasione di interventi di completamento, di ristrutturazione edilizia o di nuovo impianto è calcolato con i seguenti criteri:

1) Interventi privati

- a) Nelle Zone residenziali di completamento, di ristrutturazione o di progetto in funzione degli interventi residenziali:

$S_{a\ parcheggio} = mq (S1 \times 15\%)$ oppure

$S_{a\ parcheggio} = mq (V_e \max / 20)$

da ricavarsi nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse.

- b) Nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione, completamento, in funzione di interventi residenziali, nelle aree con carattere storico-artistico e/o ambientale non vi è obbligo di ottemperare ai precedenti disposti.

- c) Nelle stesse operazioni in Zone con carattere documentario non vi è obbligo di ottemperare ai predetti disposti solo se è dimostrata l'impossibilità a soddisfarli.

- d) Per gli interventi destinati all'ospitalità (alberghi, hotel, pensioni e convitti) il fabbisogno da soddisfare è: $S_{a\ parcheggio} = mq (S1 \times 35\%)$.

- e) Per gli interventi destinati allo spettacolo, allo svago, al tempo libero (teatri, cinematografo, circoli privati): $S_{a\ parcheggio} = S1$.

- f) Per gli interventi destinati ad attività del terziario o artigianale con S1 100 metri, in Zone con carattere documentario S a parcheggio = mq (S1x30%).
 - g) Nelle Zone artigianali-produttive esistenti per la verifica delle superfici, in occasione di interventi di ristrutturazione: S a parcheggio = mq (S1 complessiva x 20%).
 - h) Nelle Zone produttive di progetto: S a parcheggio = mq (S1 complessiva x 25%).
- 2) Interventi pubblici
- Per gli interventi destinati ad uffici o edifici pubblici: S a parcheggio = mq (S1 x 15%).

TITOLO II - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I - CRITERI DI ORGANIZZAZIONE E CLASSI DI AREE E DI EDIFICI

Articolo 31 - CRITERI DI ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Destinazione d'uso - Criteri di classificazione

Il Piano Regolatore Generale suddivide le aree dell'intero territorio comunale secondo classi generali di destinazione d'uso, tendo conto:

- delle competenze di conduzione pubblica o privata;
- degli usi e delle consistenze in atto e dei relativi aspetti qualitativi e quantitativi;
- degli obiettivi e delle previsioni di Piano.

Le classi di destinazione d'uso sono precise nell'Art. 32 delle presenti N.d.A.

2. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie - Criteri di suddivisione delle aree

Il P.R.G. stabilisce nei riguardi delle possibilità di trasformazione urbanistica ed edilizia, due classi di aree, in cui suddivide l'intero territorio comunale e precisamente:

- a) Aree con possibilità nulla di trasformazione urbanistica ed edilizia che costituiscono le aree inedificabili.
- b) Aree con possibilità di trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ove le dette trasformazioni avvengono subordinatamente alle prescrizioni di carattere generale ed alle norme particolari stabilite per ciascuna Zona omogenea di intervento.

Le aree inedificabili sono precise nell'Articolo 34 delle presenti Norme.

3. Interventi e criteri di classificazione

Il Piano Regolatore Generale precisa le categorie degli interventi - e cioè delle possibili modificazioni dello stato di fatto - in base alle operazioni che li caratterizzano, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n° 56/77, ne definisce alcune sottocategorie, al fine di adeguare meglio i tipi delle operazioni di trasformazione ai casi particolari che si presentano nei tessuti urbani.

Gli interventi sono inoltre classificati in base ai livelli di controllo delle modificazioni dell'uso del suolo, a cui sono subordinati secondo i disposti dei precedenti artt. 19, 20, 21 nonché in base ai livelli di partecipazione agli oneri previsti dalla legge n. 10/77, come precisato nell'Art. 22 delle presenti Norme.

Gli interventi sono infine suddivisi a seconda che siano subordinati o no all'attuazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

I tipi di classi di intervento sono pertanto i seguenti:

- a) classi in relazione alle operazioni di trasformazione;
- b) classi in relazione ai livelli di controllo;
- c) classi in relazione ai livelli di partecipazione agli oneri;
- d) classi in relazione alla subordinazione a strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi delle predette classi sono specificati negli Articoli 37, 38, 39 e 40 delle presenti N.d.A.

4. Tessuto urbano preesistente - Classi di edifici

Il P.R.G. classifica gli edifici che costituiscono il tessuto degli aggregati urbani esistenti, secondo criteri che tengono conto delle loro caratteristiche preminenti nell'ambito dei seguenti aspetti:

- caratteri stilistico-tipologici,
- condizioni igienico-statico-edilizie,
- usi in atto,
- indirizzi di Piano,

al fine di individuare le aree omogenee caratterizzate dalla prevalenza di edifici della stessa classe.

Le caratteristiche degli edifici e le relative classi di edifici sono previste nell'Art. 35 delle presenti Norme di Attuazione.

5. Zone di intervento e criteri di classificazione

Le aree del territorio comunale già suddivise in classi generali di destinazioni d'uso, sono ulteriormente suddivise in sottoclassi di aree aventi comuni caratteristiche in quanto a:

- prevalente destinazione d'uso;
- caratteristiche delle preesistenze;
- previsioni urbanistiche.

Queste aree, così ulteriormente caratterizzate, classificate, denominate, individuate topograficamente, distinte con un simbolo e normate secondo prescrizioni generali e particolari, costituiscono le "Zone omogenee di intervento" con le quali il P.R.G. organizza il territorio comunale, adeguando il sistema infrastrutturale al sistema insediativo residenziale e produttivo.

Le Zone di intervento sono precise nelle loro caratteristiche secondo i disposti degli Articoli 41 e 42 e sono normate dalle prescrizioni degli Articoli del Titolo IV, Capo I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII delle presenti N.d.A.

Articolo 32 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Il Piano Regolatore Generale suddivide le aree dell'intero territorio comunale, in base ai criteri già precisati nel punto 1 del precedente Art. 31, secondo le seguenti classi di destinazione d'uso:

1) **Arearie di competenza del Demanio delle acque**

Sono quelle occupate dai corsi d'acqua di competenza demaniale iscritti nell'elenco delle Acque pubbliche della Provincia di Torino (Torrente Sangone e rogge) e sono evidenziate come pure le relative fasce di rispetto - nella Tavola di Piano n. 2 ed in quelle di sviluppo del P.R.G.C..

Sono inoltre di competenza demaniale, fatta salva diversa dimostrazione, anche se non indicate in cartografia, i corsi d'acqua riportati nelle mappe catastali con doppia linea continua.

2) **Arearie di competenza del Demanio Militare**

Sono evidenziate nella Tavola di Piano n. 2.

3) Aree di proprietà dell'Acquedotto Municipale Torinese

Sono evidenziate nella Tavola di Piano n. 2 e in quelle di sviluppo del P.R.G.C.

4) Aree a pubblico servizio

Sono quelle destinate alla viabilità mista extraurbana ed urbana, alla viabilità pedonale ai servizi sociali, alle attrezzature a livello comunale e generale, alle attrezzature per servizi tecnologici ed alle attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi artigianali ed industriali.

Sono evidenziate nelle Tavola di Piano n° 2 e nelle Tavole di sviluppo del Piano Regolatore n° 3A e 38.

5) Area della ex cava di "Rivafredda"

Si tratta dell'area già occupata dalla ex cava di serpentina denominata "Rivafredda", recuperata ai sensi della LR 69/1978, e delle sue aree di pertinenza, e libera da ogni macchinario, comprendente i versanti coltivati e le sottostanti aree pianeggianti.

6) Aree destinate alla residenza

Sono quelle previste dall'Art. 12, comma 2, punto 3) della L.R. n. 56/77 destinate agli incrementi ipotizzati, quelle con insediamenti residenziali in atto, confermati nella destinazione d'uso dal P.R.G., quelle con insediamenti da ristrutturare e quelle che costituiscono completamento di aree già compromesse. Sono evidenziate nella Tavola di Piano n. 2 ed in quelle di sviluppo di P.R.

7) Aree destinate alle attività produttive

Sono quelle destinate ad attività produttive a conduzione industriale od artigianale, con attività non molesta e non nociva, previste dall'Art. 26, comma 1, lettere a) e c) della L.R. 56/77 e s.m.i.. Sono evidenziate nella Tavola di Piano n° 2 ed in quelle di sviluppo di P.R.

8) Aree destinate alle attività agricole

- Sono quelle previste dall'Art. 25, comma 2; voce a) della L.R. n. 56/77 comprensive dei terreni destinati a coltura, a pascolo, a prato-pascolo permanente, a bosco, a inculti produttivi; sono pertanto destinate, secondo il comma 5° dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77, alla residenza rurale, all'insediamento delle attrezzature e delle infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- Nell'ambito delle aree destinate alle attività agricole sono inoltre individuati i "nuclei rurali operanti" esistenti sia in Zona propria sia in Zona urbana, al fine di normalizzarli con prescrizioni particolari in funzione delle necessità di conduzione e con prescrizioni a tutela del patrimonio edilizio esistente quando siano compresi in aree con carattere ambientale o documentario.
- Questi nuclei sono costituiti dagli insediamenti residenziali rurali e dalle attrezzature inerenti all'attività agricola e dalle aree strettamente pertinenti, di aziende agricole censite come operanti ed idonee alla continuazione dell'attività, sia per le strutture sia per gli indirizzi in atto. I nuclei rurali operanti compresi in aree di carattere documentario o aventi carattere documentario sono individuati con l'apposito rettino ed il simbolo Zb nelle Tavole di Piano n. 2, 3A e 3B.

Si distinguono le aree agricole (Zone E), le aree agricole di rispetto ambientale (Zone Ea) e le aree agricole forestali (Zone Eb) dalle apposite delimitazioni nella Tavola di Piano n° 2.

9) Aree destinate ad usi privati sono:

a) le aree destinate alle attrezzature per la ricettività, il turismo, lo svago ed il ristoro. Sono evidenziate nelle Tavole di Piano n. 2 e 3A con il simbolo T;

b) le aree destinate alle attrezzature per attività sportive, a conduzione privata evidenziate con il simbolo S nelle Tavole di Piano n. 2 e 3A.

Articolo 33 - CLASSI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Come già precisato al punto 2 dell'Art. 2 ed al punto 2 dell'Art. 31 delle presenti norme, il P.R.G. stabilisce due classi di trasformazione urbanistica ed edilizia in cui è suddiviso l'intero territorio comunale:

- a. aree inedificabili;
- b. aree con possibilità di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Articolo 34 - AREE INEDIFICABILI ED AREE CON IDONEITA' URBANISTICA

A) Aree inedificabili.

Sono classificate ed individuate secondo i seguenti criteri:

l) Fasce di rispetto lungo le sponde dei corsi d'acqua (fiumi, torrenti, canali) ed isole di terra comprese tra gli alvei dei torrenti (L.R. 56/77 e s.m.i. Art. 29):

- metri 15,00 dalle sponde del Torrente Sangone,
- metri 15,00 dalle sponde di tutti gli altri i corsi d'acqua naturali, compresi i tratti coperti o intubati e le zone di testata

Sono inoltre imposte fasce di rispetto di metri 10,00 dalle sponde dei canali irrigui Gora di Trana, Gora di Piossasco e Canale delle Gerbole di Rivalta, ai fini della tutela del reticolo idrico.

Salvo i casi nei quali si possono palesemente escludere interferenze con le suddette aree di rispetto, i rapporti geometrici fra i corsi d'acqua e le aree interessate da qualunque intervento edilizio devono essere dimostrati con rilievi piano-altimetrici di adeguato dettaglio, asseverati in originale e riportati sugli elaborati grafici di progetto. La misura delle fasce di pertinenza e di rispetto va eseguita ortogonalmente ai seguenti riferimenti:

a) per i corsi d'acqua a cielo aperto: dai cigli delle sponde naturali o artificiali, ovvero dai cigli esterni delle opere di difesa spondale;

b) per i tratti di corsi d'acqua coperti o intubati, dalla più ampia di queste misure:

- estradosso delle opere di copertura/intubazione,
- cigli di sponda del tratto a cielo aperto a monte dell'imbocco.

Le norme di Zona sono precise negli Articoli 69 e 70 delle presenti Norme.

2) Aree di rispetto della viabilità extraurbana (D.M. 1/04/68 n. 1404 e L.R. n° 56/77, Art. 27)

Sono le Zone identificate nelle fasce di rispetto previste dal D.M. 1/04/68 n.1404, aventi profondità dal ciglio stradale da misurarsi in proiezione orizzontali così stabilite:

strade di tipo A = metri 60,00

strade di tipo B = metri 40,00

strade di tipo C = metri 30,00

strade di tipo D = metri 20,00

secondo le definizioni e le distinzioni previste dagli articoli 2,3 e con gli incrementi previsti dall'Art. 4 del predetto D.M.

Anche se non evidenziate nelle Tavole di Piano, sono da valutare, per quanto concerne le distanze dai cigli sulla reale situazione di fatto e sono soggette alle prescrizioni stabilite dagli Articoli 69 e 70 delle presenti Norme.

3) Aree di rispetto cimiteriale (L.R. n. 56/77, Art. 27, comma 5°)

Sono evidenziate nella *Tavole* di piano n. 2 e 3A con l'apposita indicazione di delimitazione che le comprende e che determina la profondità della fascia di rispetto in metri 150 dal muro di recinzione cimiteriale.

Le prescrizioni di Zona sono precise negli Articoli 69 e 70 delle presenti Norme.

4) Aree a verde privato

Sono evidenziate nelle Tavole di Piano n. 2 e 3A con l'apposito retino e col simbolo Vp; sono normate dagli Articoli 69 e 70 delle presenti Norme.

5) Fasce di rispetto dei depuratori

Il PRG individua in cartografia le fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane con vincolo di inedificabilità pari a 100 ml, con riferimento all'art. 31 commi 3 e 4 del P.T.A. della Regione Piemonte approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2007

I progetti di adeguamento e di nuova realizzazione degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane devono contenere:

- a) lo studio approfondito del sistema idrico superficiale e sotterraneo pertinente l'area di intervento con particolare riferimento alle condizioni ambientali, prima e dopo l'intervento, del corpo idrico recettore;
- b) uno studio specifico di inserimento urbanistico con particolare riferimento alla fascia di rispetto dell'impianto.

In considerazione delle particolari condizioni morfologiche del territorio è possibile prevedere deroghe alla larghezza minima di cui al comma 1, purché il progetto dell'impianto contenga l'illustrazione dei motivi, dei criteri e delle condizioni che ne hanno determinato l'ubicazione nonché delle eventuali mitigazioni o delle opere compensative previste.

6) Fasce di rispetto delle captazioni per uso idropotabile

Il PRG individua in cartografia l'area di salvaguardia delle captazioni esistenti dimensionate con il calcolo delle isocrone (con valore di portata pari a 12 l/s) così suddivisa:

- zona di tutela assoluta, di forma circolare e raggio pari a 10 metri per ciascun pozzo;
- zona di rispetto ristretta, di forma pseudo-ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 60 giorni;
- zona di rispetto allargata, di forma pseudo-ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 365 giorni.

All'interno dell'area di salvaguardia valgono le seguenti prescrizioni:

- la zona di tutela assoluta dei pozzi deve essere completamente dedicata alla gestione della risorsa, recintata ed adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie;
- è vietato l'insediamento dei centri di pericolo (ex articolo 6, comma 1 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R);
- i tratti di viabilità ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia devono essere dotati di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di dilavamento tali da impedirne la dispersione nel sottosuolo;
- i collettori fognari non devono essere in alcun modo causa di dispersione di liquami e pertanto nell'eventualità in cui occorra procedere alla sostituzione di qualche tratto o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria si dovrà prevedere la realizzazione della nuova condotta in doppia camicia;
- gli eventuali scarichi delle acque reflue degli edifici ad uso residenziale esistenti dovranno essere collettati dalla rete fognaria;

- dovrà essere verificata l'eventuale presenza di serbatoi contenenti sostanze pericolose quali le cisterne di stoccaggio di idrocarburi per l'alimentazione delle centrali termiche degli edifici, verificandone lo stato e la tenuta e promuovendone la riconversione a sistemi che utilizzano combustibili gassosi;
- le attività agricole dovranno essere effettuate sulla base di uno specifico Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari, (in conformità all'Allegato B del regolamento regionale 15/R/2006) e che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee;
- il soggetto gestore dei pozzi dovrà attivare un sistema di monitoraggio di afflusso alle captazioni
- che consenta di verificarne periodicamente i fondamentali parametri qualitativi e di segnalare, con sufficiente tempo di sicurezza, eventuali variazioni significative.

7) Usi Civici

Il PRGC individua con apposito retino gli usi civici. Tali aree sono soggette vincolo ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42. In tali aree sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi di interesse pubblico:

- gestione forestale;
- percorsi pedonali, sentieri, parchi;
- parcheggi e aree verdi.

8) Campi elettromagneticci

Sono individuate in cartografia le fasce minime di rispetto di ml 10 delle linee ad alta tensione aeree 132KV e 380KV esistenti; all'interno di tale fasce non sono ammessi interventi di nuova costruzione. All'interno di una distanza cautelativa di 50 ml dall'elettrodotto, qualsiasi intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale, scolastica, sanitaria ovvero che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore, deve essere preceduta dalla verifica, da parte dell'Ente gestore dell'elettrodotto, dell'effettivo raggiungimento dell'obiettivo di qualità definito dal DPCM 8 luglio 2003.

Le nuove linee di elettrodotti aerei devono garantire le fasce di rispetto dell'edificato esistente calcolate dai soggetti Gestori ai sensi del Decreto Ministro Ambiente 29 maggio 2008.

9) Terreni percorsi da incendi

Il PRGC individua con apposito segno grafico nelle tavole di progetto n. 3A.1, 3A.2, 3B, i terreni percorsi da incendi di cui al catasto comunale previsto dalla Legge 21/11/2000, n. 353 - Legge-quadro in materia di incendi boschivi - Art. 10 comma 2, assoggettati ai divieti ed alle prescrizioni di cui al comma 1 dello stesso articolo.

B – CLASSI di IDONEITÀ URBANISTICA

B1 - CLASSE I

Gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni (nel seguito: NTC) e dei Criteri applicativi generali, la cui validità si estende a tutte le seguenti classi.

I progetti degli interventi edilizi ammessi ambiti di classe I devono comunque contenere tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, ottemperando a quanto prescritto dalle N.T.C., ed eventualmente fornire le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

B2 - CLASSE II

Le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono superabili con l'adozione di accorgimenti ed interventi tecnici previsti all'interno del progetto esecutivo e da realizzarsi esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi

non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi edilizi ammessi dal presente PRGC, sia pubblici sia privati sono di norma consentiti, nel rispetto delle prescrizioni geotecniche e dei criteri geoapplicativi specificati nella Relazione geologico-tecnica (Allegato tecnico A1 – elaborati geologici)

In rapporto alle diverse condizioni di pericolosità prevalenti (ma non esclusive), l'ambito di classe II è differenziato nelle seguenti sottoclassi.

B2.1 - CLASSE IIa

Settori pianeggianti stabilizzati del fondovalle principale, nei quali gli interventi edilizi possono essere tipicamente condizionati da eventuali rapporti con il reticolo idrografico minore, quali ad esempio: straripamenti per carente manutenzione, discarica di materiali in alveo, ostruzione d'intubazioni sottodimensionate e/o prive di strutture filtranti, eventi di eccezionale intensità.

B2.2 - CLASSE IIb

Superfici di terrazzi e settori basali di versanti con acclività da debole a media, nei quali gli interventi edilizi possono essere condizionati da problemi di stabilità correlati all'esecuzione di scavi e riporti e relative opere di sostegno.

B2.3 - CLASSE IIc

Settori pianeggianti caratterizzati dalla presenza di falda libera con ridotta soggiacenza e/o zone di ristagno delle acque superficiali, nei quali gli interventi edilizi possono essere tipicamente condizionati da limiti alla costruzione dei locali interrati e da problemi di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee.

In questi settori gli interventi edilizi devono rispettare i criteri applicativi di cui al § 15.12. della Relazione illustrativa dello studio geologico, qui riportati:

- è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati qualora il piano d'appoggio della prima soletta non possa essere impostato con franco minimo di un metro sopra la quota stimata di massima elevazione della falda libera.
- I piani terra degli edifici devono essere stabili con franco minimo di due metri sopra la quota stimata di massima elevazione della falda libera, ricorrendo se necessario alla posa di corpi rilevati costituiti con terreni ghiaioso-sabbiosi.
- La realizzazione dei suddetti corpi rilevati è ammissibile, entro i limiti di altezza massima **stabilità dalle presenti NTA**, a condizione che ne sia accertata la compatibilità geomorfologica, con particolare riguardo al corretto deflusso delle acque superficiali ed all'assenza di penalizzazioni a carico delle aree contigue.
- Al di sotto dei piani terra devono essere sempre predisposti vespai di aerazione e di drenaggio, costituiti con materiali ghiaiosi ovvero con idonei sistemi prefabbricati, dotati d'una rete di raccolta ed allontanamento delle acque ed isolati dalle solette con strati o teli impermeabili.
- Qualora nei terreni posti fra il piano terra ed il livello della falda libera siano presenti rilevanti percentuali di limi e sabbie fini, i sedimenti di costruzione devono essere bonificati e ricostituiti con riporto di terreni ghiaioso-sabbiosi, per l'intero spessore ovvero fino alle altezze massime di seguito specificate:
 - fino ad un metro, se la frazione di terreno con diametro dei grani inferiore a 0,05 mm è compresa fra il 25% ed il 50%;

- fino a due metri, se la frazione di terreno con diametro dei grani inferiore a 0,05 mm supera il 50%.
- Nel caso non risulti già evidentemente dimostrata dagli esiti delle indagini geognostiche, la presenza di condizioni stratigrafiche che non richiedono la preventiva bonifica dei sedimenti deve essere dimostrata con analisi di classificazione su campioni di terreno prelevati dalle trincee esplorative. Gli interventi di bonifica sono finalizzati alla riduzione dell'altezza di risalita della frangia capillare e quindi della trasmissione dell'umidità alle strutture edificate.

B3 - AMBITI DI CLASSE III

B3.1 - CLASSE IIIa

In questi ambiti è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico. Inoltre, nei casi e per gli usi consentiti dalle norme sovracomunali ed a condizione che siano attuati al di fuori e/o a distanza di sicurezza da aree soggette a fenomeni di dissesto ed in aree con acclività $\geq 20^\circ$ (v. Tav. 4 degli elaborati geologici), sono ammessi i seguenti interventi:

- Fabbricati per attività agricolo-pastorizie esistenti, fino a due piani fuori terra;
- Bassi fabbricati per servizi, di altezza non superiore a 3,5 m.

Le suddette condizioni di fattibilità possono essere accertate nella Relazione geologica ai sensi delle NTC, ovvero, in presenza del vincolo idrogeologico, nella Relazione tecnica di compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica locale, ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i.

B3.2 - CLASSE IIIa-R

Classificazione esclusivamente attribuita all'area già occupata dalla ex cava di serpentina denominata "Rivafredda", recuperata ai sensi della LR 69/1978, e delle sue aree di pertinenza, e libera da ogni macchinario, comprendente i versanti coltivati e le sottostanti aree pianeggianti.

Nello stato attuale, l'area è soggetta alle seguenti condizioni di pericolosità:

- di tipo geomorfologico, correlata alla dinamica dei versanti, con condizioni di generale instabilità strutturale e predisposizione a frane di fluidificazione-colamento della coltre detritica (4/FA9) e frane di crollo anche di grandi volumi rocciosi, come recentemente avvenuto (1/FA1);
- di tipo ambientale, correlata alla presenza di fibre naturali di amianto, ufficialmente registrata negli studi regionali sull'amianto effettuati dall'ARPA Piemonte (Database Progetto Amianto – ID: 13 – Sigla sito: to_trana_001).

Pertanto, l'area è attualmente inidonea a qualsiasi tipo di utilizzazione urbanistica; ogni eventuale proposta per interventi di sistemazione e/o recupero e/o cambiamento di destinazione d'uso, dovrà essere elaborata e valutata nell'ambito di un progetto pluridisciplinare coordinato di messa in sicurezza geomorfologica e di risanamento-recupero ambientale da sottoporsi alla procedura di VIA.

B3.3 - CLASSE IIIb e relative sottoclassi

In queste aree sono ammissibili, nel rispetto dei criteri di determinazione dell'incremento del carico antropico successivamente illustrati (al paragrafo C), gli interventi riportati con le relative limitazioni e prescrizioni nella successiva Tabella 1: *Interventi edilizi ammessi in funzione della possibilità di incremento del carico antropico*” e nell'allegato 3b alla relazione Illustrativa dello Studio Geologico: “*Interventi ammissibili nelle aree edificate assegnate alle classi IIIb e IIIc*”.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere realizzati con materiali e tipologie costruttive compatibili con le direttive e le prescrizioni del PPR. Devono essere tutelati i massi erratici individuati dal piano paesaggistico.

Per queste aree è necessaria la predisposizione di adeguati protocolli d'intervento nell'ambito del Piano Comunale di Protezione Civile.

In queste aree è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico.

B3.4 - CLASSI IIIb2 e IIIb3 senza previsione di interventi di iniziativa pubblica: Studi di fattibilità.

Per quanto riguarda gli interventi di messa in sicurezza delle aree edificate comprese nelle classi IIIb, si fa riferimento alla Tav. 7 dello studio geologico – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e della idoneità all'utilizzazione urbanistica”, all'Allegato 3b e Tabella - *INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI NELLE AREE EDIFICATE ASSEGNAME ALLE CLASSI IIIB E IIIC*” ed all'allegato 3c alla Relazione geologico-tecnica: e Tabella - *INTERVENTI DI MITIGAZIONE E/O RIASSETTO NELLE AREE EDIFICATE ASSEGNAME ALLE CLASSI IIIB E IIIC*

Le aree di classe IIIb2 e IIIb3 contrassegnate dai suffissi (f), (h) e (m) sulla Tav. 7 dello studio geologico sono soggette a condizioni di pericolosità per processi correlati alla dinamica dei versanti di carattere diffuso, la cui intensità non è localmente determinabile con adeguato grado di approfondimento in sede di pianificazione territoriale; in dette aree non sono perciò previsti interventi strutturali d'iniziativa pubblica.

Nei casi in cui s'intendano proporre interventi edilizi comportanti incremento del carico antropico, prima della presentazione della relativa istanza, deve essere svolto uno studio geologico di fattibilità, secondo i criteri specificati al § 16.3.2 della Relazione illustrativa dello studio geologico.

B3.5 - CLASSE IIIc

Aree edificate isolate, con destinazione d'uso residenziale od artigianale, soggette a condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e di alto rischio, per le quali non sono proponibili, né la realizzazione di adeguati interventi difensivi, né una ulteriore utilizzazione urbanistica sul patrimonio esistente.

Con l'attuazione dei provvedimenti di cui alla Legge 9/7/1908 n. 445 ed all'art.40 delle Norme di Attuazione del PAI, è possibile programmare la rilocalizzazione degli insediamenti regolarmente autorizzati. In attesa di rilocalizzazione sono ammissibili, nel rispetto dei criteri di determinazione dell'incremento del carico antropico sopra esposti, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria di tipo A (MSA) e Restauro/Risanamento conservativo (RR) senza cambio di destinazione d'uso (vedi la seguente Tabella 1 e l'allegato 3b alla Relazione geologico-tecnica: “*INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI NELLE AREE EDIFICATE ASSEGNAME ALLE CLASSI IIIB E IIIC*”)

Nelle more delle rilocalizzazioni si fa riferimento ai protocolli d'intervento previsti dal Piano Comunale di Protezione Civile.

B3.6 - CLASSE III Indifferenziata

Ambiti da considerarsi a tutti gli effetti analoghi agli ambiti di classe IIIa, all'interno dei quali non è però esclusa la possibilità di future individuazioni di aree idonee all'edificazione attribuibili alla classe II. Tali aree dovranno essere in ogni caso individuate a debita distanza dalle aree di dissesto attivo ed all'esterno di fasce di rispetto con ampiezza minima di 15 m dalle linee impluviali, da delimitarsi con i criteri esposti al §15.1. della Relazione illustrativa dello studio geologico.

Le nuove previsioni urbanistiche andranno avanzate seguendo le procedure previste dalla vigente normativa urbanistica e con il supporto di dettagliati studi geomorfologici da svolgersi secondo i criteri indicati dalla Circ. P.G.R. 7/LAP/96.

Aree fabbricate eventualmente non rappresentate in cartografia

Tali aree sono da attribuirsi alla classe individuabile nel contesto territoriale, con le seguenti precisazioni. Qualora risultino ubicate in ambiti di classe IIIa, le aree devono essere così classificate:

- classe IIIb4, per le porzioni che intersecano frane attive, processi alluvionali d'intensità elevata, fasce di pertinenza dei corsi d'acqua e degli invasi;
- classe IIIb3 o IIIb2 negli altri casi, in relazione al grado di pericolosità.

Qualora le aree risultino ubicate in ambito di classe III indifferenziata, si deve fare riferimento a quanto specificato al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa (12/1999) alla Circ. P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP.

La delimitazione delle aree fabbricate e da effettuarsi con riferimento ai seguenti criteri geomorfologici, edilizi e/o urbanistici:

- in generale, non è ammisible l'automatica individuazione su base catastale, in quanto i mappali edificati potrebbero estendersi a zone interessate da inaccettabili condizioni di pericolosità;
- in condizioni geomorfologiche non sfavorevoli e qualora questo risulti chiaramente individuabile, può essere opportuno considerare l'insieme dei fabbricati di pertinenza e delle superfici circostanti direttamente asservite (accessi, parcheggi, cortili, giardini), con esclusione delle aree più esterne incolte o destinate ad orti, frutteti, prati, parco, bosco;
- in caso di dubbia applicabilità del precedente criterio, l'area edificata deve essere più opportunamente definita mediante l'applicazione dei parametri urbanistici, in analogia con le aree edificate più prossime di medesima tipologia urbanistica;
- in ogni caso, è necessario acquisire il preventivo parere di un geologo.

B4 - Norme di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti.

Tutti gli interventi da realizzarsi in ambiti territoriali esterni agli ambiti ricoperti dalle fasce fluviali devono risultare coerenti con gli indirizzi contenuti nel Titolo I delle N.d.A. del PAI.

Norme per le fasce fluviali.

Tutti gli interventi da realizzarsi in ambiti territoriali ricoperti dalle fasce fluviali A e B, e dalle fasce C potenzialmente inondabili retrostanti le fasce B di progetto, sono soggetti alle disposizioni contenute nel Titolo II delle N.d.A. del PAI.

C – definizione di CARICO ANTROPICO e determinazione del suo incremento (ex D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64-7417: Allegato A, Parte II, Cap. 7 “Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico”)

Interventi edilizi ammessi per classi di sintesi

Al fine di valutare le possibilità di aumento del carico antropico nelle aree soggette a pericolosità come sopra classificate, sono dettagliati i seguenti criteri applicabili su tutti gli edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di adozione del piano regolatore, declinati in assenza o a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza secondo quanto previsto dalla tabella seguente. Gli interventi di cui alle lettere seguenti possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

a. Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombro, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente art 34 delle presenti NTA;
3. realizzare interventi di “adeguamento igienico funzionale” (UNA TANTUM), fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso non residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso, previ approfondimenti di carattere edilizio ed eventualmente strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso, sulla base dei quali possono essere dettagliate e specificate ulteriori tipologie d'intervento e cambi di destinazione d'uso ammessi rispetto a quelli riportati nella successiva Tabella 1 e nell'Allegato 3b allo studio geologico. Tale possibilità non è prevista per la classe di pericolosità IIIB4 in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, non è possibile alcun incremento del carico antropico.
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), previ approfondimenti di carattere edilizio ed eventualmente strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso, sulla base dei quali possono essere dettagliate e specificate ulteriori tipologie d'intervento e cambi di destinazione d'uso ammessi rispetto a quelli riportati nella Tabella 1 e nell'Allegato 3b allo studio geologico. Tale possibilità non è prevista per la classe di pericolosità IIIB4 in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, non è possibile alcun incremento del carico antropico.
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della L.R. 20/09, ovvero gli interventi di ampliamento delle unità edilizie in edifici uni e bi-familiari, nonché di chiusura di loggiati e porticati in fabbricati con tipologia costruttiva a schiera previa presentazione del progetto unitario, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici. In ogni caso, ad intervento compiuto, la volumetria complessiva data da quella esistente sommata all'ampliamento realizzato, non deve superare i 1.200 metri cubi.

c. Costituiscono incremento di carico antropico:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b;
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 della precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 della L.R. 20/09, ovvero:
 - per gli edifici a destinazione residenziale: interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, in deroga agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici;
 - per i fabbricati esistenti a destinazione artigianale, produttiva e direzionale, effettivamente utilizzati e legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, per i quali sia esaurita la SUL o l'indice di densità fondiaria o il rapporto di copertura: realizzazione di soppalchi, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, per un aumento massimo del 30 per cento della SUL esistente. È altresì consentito realizzare interventi di ampliamento pari al 20 per cento della SUL esistente, fino a un incremento massimo consentito di 2.000 metri quadrati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi.
 - Per gli edifici a destinazione turistico ricettiva, legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge: interventi di ampliamento nella misura del 20 per cento della SUL esistente fino ad un incremento massimo di 1.500 metri quadrati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, anche tramite la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. In tali edifici, inoltre, è possibile recuperare la volumetria del sottotetto esistente nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti per tale destinazione d'uso.

Nella Tabella seguente vengono schematizzati gli interventi edili massimi consentiti per la destinazione residenziale. La stessa tabella può essere presa a riferimento per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.).

TABELLA 1 - INTERVENTI EDILI AMMESSI IN FUNZIONE DELLA POSSIBILITA' di INCREMENTO del CARICO ANTROPICO								
INTERVENTI (ex LR 56/77 e s.m.i. e DPR n. 380/2001 s.m.i.)		IIIb2		IIIb3		IIIb4		IIIc
		A	P	A	P	A	P	In attesa della rilocalizzazione
Manutenzione ordinaria	MO	X	X	X	X	X	X	X
Manutenzione straordinaria A	MSA	X	X	X	X	X	X	X
Manutenzione straordinaria B	MSB		X		X subordinatamente al positivo esito di indagini integrative ove prescritte*		X	
Restauro e risanamento conservativo	RR	X Senza cambio destinazione d'uso	X	X Senza cambio destinazione d'uso	X	X Senza cambio destinazione d'uso	X	X Senza cambio destinazione d'uso
Adeguamento igienico funzionale/UNA TANTUM	AIF	X max 25 mq	X	X max 25 mq	X		X max 25 mq	
Ristrutturazione di tipo A e B e C	RE		X		X subordinatamente al positivo esito di indagini integrative ove prescritte*			
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della LR 21/98	RS	X no nuove unità abitative	X	X no nuove unità abitative	X		X no nuove unità abitative	

TABELLA 1 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI IN FUNZIONE DELLA POSSIBILITA' di INCREMENTO del CARICO ANTROPICO

INTERVENTI (ex LR 56/77 e s.m.i. e DPR n. 380/2001 s.m.i.)		IIIb2		IIIb3		IIIb4		IIIc
		A	P	A	P	A	P	In attesa della rilocalizzazione
Ampliamento in pianta /completamento	Ap		x			x max 20% o 200 mc; no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione	As	x solo per problemi idraulici con dismisssione P.T.	x	x solo per problemi idraulici con dismisssione P.T.		x	x no nuove unità abitative	
demolizione	D	x	x	x		x	x	x
Ristrutturazione di tipo D- sostituzione edilizia	SE		x		x ampliamenti max 20% o 200 mc; no nuove unità abitative			
Nuova costruzione (completamento a) e b)	NC		x					
Ristrutturazione urbanistica	RU		x					
Cambio di destinazione d'uso con incremento di carico antropico	CD		x		x subordinatamente al positivo esito di indagini integrative ove prescritte*			

TABELLA 1 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI IN FUNZIONE DELLA POSSIBILITA' di INCREMENTO del CARICO ANTROPICO								
INTERVENTI (ex LR 56/77 e s.m.i. e DPR n. 380/2001 s.m.i.)		IIIb2		IIIb3		IIIb4		IIIc
		A	P	A	P	A	P	In attesa della rilocalizzazione
Cambio di destinazione d'uso senza incremento di carico antropico	CF		X		X		X	

Note:
 X: intervento ammesso
 A: prima (ante) della realizzazione delle opere di riassetto territoriale
 P: dopo (post) la realizzazione delle opere di riassetto territoriale
 *: con riferimento a - Relazione illustrativa dello studio geologico: § 16.3.2 (studio di fattibilità) e Allegato 3a.

Nota bene:

Gli interventi di riassetto territoriale possono essere realizzati dall'Ente pubblico oppure da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità (cfr. Nota Tecnica esplicativa circolare Regionale 7/LAP, punto 7.7)

Gli interventi ammessi nelle singole aree normative comprese nelle classi IIIb e IIIc sono quelli indicati nell'allegato 3b alla Relazione geologico-tecnica: "INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI NELLE AREE EDIFICATE ASSEGNAME ALLE CLASSI IIIb E IIIc".

Articolo 35 - CLASSI DI EDIFICI

1) Criteri di classificazione e prescrizioni generali gli edifici interessati degli interventi di P.R.C. sono classificati secondo criteri che tengono conto della loro caratteristica preminente nell'ambito dei seguenti aspetti:

- caratteri stilistico-tipologici,
- condizioni igienico-statico-edilizie,
- indirizzi di Piano,
- zona omogenea di appartenenza.

. Tutti gli edifici sono sottoposti:

- a) alle prescrizioni generali e particolari della Zona omogenea di intervento a cui appartengono;
- b) alle prescrizioni particolari relative alla classe di edifici a cui appartengono che, in ogni caso, prevalgono.

Le classi di edifici sono così distinte:

Classe I - edifici di carattere storico artistico-ambientale;

Classe II edifici di carattere documentario;

Classe III edifici di tipo residenziale recente ed idoneo;

Classe IV- edifici residenziali ristrutturabili;

Classe V- edifici da demolire completamente senza possibilità di ricostruzione;

Classe VI- edifici residenziali da demolire completamente con possibilità di ricostruzione;

Classe VII- edifici di trasformazione ad uso residenziale.

Classe VIII - edifici a destinazione d'uso non residenziale;

Classe IX edifici a destinazione d'uso non residenziale, recuperabili

2) Edifici di carattere storico-artistico-ambientale (Classe I)

Sono considerati di carattere storico-artistico- ambientale:

- gli edifici di interesse storico-artistico già compresi negli elenchi di cui alla Legge 29/06/39 n. 1497 e 1/06/39 n. 1089;
- gli edifici che per i loro caratteri stilistici, elementi strutturali, formali, decorativi e tipologici apportano un contributo in valori architettonici all'ambiente e che sono testimonianza di genuina
- cultura architettonica sia pure nell'ambito di architetture minori o spontanee;
- gli edifici facenti parte di un aggregato edificato che nel suo insieme costituisce ambiente urbano di pregio o comunque unitario ed insostituibile anche parzialmente perché legato alla storia o alle tradizioni locali;
- gli edifici caratterizzati anche solo in parte da elementi di valore archeologico o comunque testimonianze insostituibili di tradizioni costruttive locali.

Gli edifici della Classe I sono considerati beni culturali ambientali e soggetti ai disposti dell'Art. .24 della L.R. n.56/77.

3) Edifici di carattere documentario (Classe II)

Sono considerati di carattere documentario:

gli edifici improntati ad una tipologia locale - ricorrente nel contesto ambientale urbano che si evidenzia per un complesso di elementi quali i caratteri formali e decorativi, i materiali impiegati ed i profili delle, volumetrie che contribuiscono a creare una certa unitarietà di espressione architettonica, tanto nelle edificazioni a cortina continua quanto in quelle di tipo isolato

4) Edifici di tipo residenziale recente ed idoneo (Classe III)

Sono considerati di tipo residenziale recente ed idoneo:

gli edifici di costruzione o di ristrutturazione recente, non assimilabili alle precedenti categorie I e II, giudicati idonei alle funzioni che loro competono sia nell' insieme sia nelle loro singole parti, secondo criteri moderni di edilizia, in virtù dei loro requisiti statici, igienici e distributivi.

5) Edifici residenziali ristrutturabili (Classe IV)

Sono considerati ristrutturabili quegli edifici in condizioni di deterioramento statico, igienico ed edilizio tali da non consentirne il recupero conservativo e non avente i requisiti di cui alle precedenti Classi I e II, sia perché mancano i presupposti originari sia perché questi sono stati alterati irrimediabilmente. La ristrutturazione può essere totale oppure parziale e cioè limitata alle parti che ne necessitano, con la condizione del rispetto della volumetria originaria intesa sia come involucro dell'edificio sia come somma totale dei metri cubi.

6) Edifici da demolire completamente senza possibilità di ricostruzione (Classe V)

- Gli edifici, o parti di essi o fabbricati accessori, con qualsiasi destinazione d'uso, costituenti elemento estraneo all'organismo edilizio a cui appartengono, sia perché sono sovrastrutture ininfluenti come apporto di valori architettonici sia perché sono, anzi, elementi chiaramente in contrasto con i caratteri distintivi originari dell'edificio principale o dell'ambiente architettonico che li comprende;
- gli edifici, o parti di essi o fabbricati accessori, destinati ad un uso che trova una migliore sistemazione, nell'ambito di una ristrutturazione dell'area edificata in altra sede, secondo la prescritta normativa di Zona o di strumenti urbanistici esecutivi

7) Edifici da demolire completamente con possibilità di ricostruzione nell'ambito del lotto (Classe VI)

Sono edifici ininfluenti come apporto di valori architettonici, in condizioni edilizie, generali e particolari tali da rendere inopportuno il recupero con interventi di restauro conservativo o di ristrutturazione, aventi comunque volumi, caratteristiche generali e destinazione d'uso confermate, anche non totalmente, dalle Norme di Zona.

La ricostruzione deve essere nel rispetto di tutte le norme di Zona e può essere attuata con diversa ubicazione purché nell'ambito del lotto a cui appartengono e con diversa morfologia.

8) Edifici di trasformazione ad uso residenziale (Classe VII)

Sono quegli edifici a destinazione d'uso non residenziale, per i quali è ammesso il recupero all'uso residenziale, con la concessione di aumenti di volume strettamente necessari per sopperire alle carenze di servizi igienici, di volumi tecnici, di altezze minime e di situazioni distributive dei locali, con interventi di ristrutturazione.

9) Edifici a destinazione d'uso non residenziale non modificabile (Classe VIII)

Sono quegli edifici destinati alle attività artigianali o commerciali, magazzini o laboratori, comunque non residenziali, per i quali non è concesso il cambio di destinazione.

Sono pure quegli edifici inseriti negli aggregati urbani residenziali, non destinati alla residenza, ma ad attrezzature varie cantine, magazzini, depositi attrezzi, con diversa tipologia: tettoie, rustici, casseri per i quali non è consentita la trasformazione ad uso residenziale, non è imposta la demolizione senza possibilità di ricostruzione ed è invece consentita la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di migliorarne l'utilizzazione in corso nonché quella di luogo a stare, come vani accessori tipo logge, terrazzi, balconi o porticati.

10) Edifici a destinazione d'uso non residenziale (tettoie, casseri, magazzini, ex stalle) recuperabili per ricavare servizi, vani tecnici ed accessori (Classe IX)

Sono le costruzioni, già definite accessorie secondo le definizioni di cui al punto 27 dell'Art. 11 delle presenti Norme, quali tettoie, casseri, magazzini, ex stalle che possono essere, secondo le

indicazioni degli strumenti esecutivi operanti, recuperate al fine di dotare gli edifici attigui nello stesso lotto di vani di servizio, vani tecnici e vani accessori.

11) Finalità della classificazione degli edifici e correlazione con gli elementi di Piano

Gli edifici di cui alle Classi I, II, III e IV contribuiscono alla definizione rispettivamente delle Zone A (ed Am), B, Ce e Cr di cui costituiscono gli aggregati edificati e pertanto sono individuati in quanto sono compresi nelle delimitazioni delle Zone da essi formate.

La classificazione degli edifici di cui ai precedenti commi costituisce inoltre criterio distintivo da adottare nei Piani Esecutivi previsti dal P.R.G. o eventualmente deliberati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 46, punto 1) delle presenti N.d.A. ed adottato per le modalità degli interventi diretti previsti dal P.R.G. ed individuati nelle Tavole di Piano n° 3A e 3D.

Si dovrà fare altresì riferimento a quanto riportato nella Tavola di Allegato Tecnico n° 6 "Condizioni abitative in aree urbane ed extraurbane".

CAPO II - CLASSI di INTERVENTO

Articolo 36 - CRITERI DI CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Ogni modifica dello stato di fatto nelle aree del territorio comunale - sia a livello urbanistico sia nel livello edilizio - costituisce intervento.

Gli interventi, a seconda degli elementi distintivi che li caratterizzano, si classificano nelle categorie già stabilite nel punto 3 del precedente Articolo 31 e sono precise nei seguenti Articoli 37, 38, 39 e 40.

Gli interventi si devono attuare nel rigoroso rispetto:

- della normativa competente alla Zona omogenea di intervento a cui appartengono;
- della definizione delle operazioni che ne caratterizzano la classe, come precisato nel seguente Art. 37.

Articolo 37 - INTERVENTI EDILIZI (ex art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. e art. 13 L.R. 56/77)

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, devono rispettare la vigente normativa sul risparmio energetico.

La LR 13 – 2007 (disposizioni attuative della legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 (disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia), indica, per le diverse tipologie di edifici, le prescrizioni generali, quelle sull'involucro degli edifici e quelle sugli impianti termici, che devono essere seguite per migliorare il rendimento energetico degli edifici stessi.

37.1 Interventi di manutenzione

Tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti, ristrutturazione di impianti termici, sostituzione di generatore di calore, devono rispettare la vigente normativa, nazionale e regionale, sul risparmio energetico.

37.1.1 Manutenzione ordinaria (MO)

Definizione: «Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio».

L'intervento di manutenzione ordinaria è ammesso in tutte le zone di intervento nonché nelle aree inedificabili di cui all'articolo 34 delle presenti Norme di Attuazione.

Le modalità operative per la manutenzione ordinaria sono ulteriormente definite nella normativa specifica delle Zone di intervento, nei casi in cui il Piano Regolatore Generale prescrive il rispetto dell'ambiente preesistente.

37.1.2 Manutenzione straordinaria

Definizione: «Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso». Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono distinti due tipi di interventi ammissibili:

Manutenzione straordinaria di tipo A (MSA): opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e incremento delle Unità immobiliari e del carico urbanistico.

Manutenzione straordinaria di tipo B (MSB): sono compresi gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso in tutte le zone di intervento e anche nelle aree inedificabili, di cui all'articolo 34 delle presenti Norme di Attuazione.

Le modalità operative per la manutenzione straordinaria sono ulteriormente definite nella normativa specifica delle Zone di intervento, nei casi in cui il Piano Regolatore Generale prescrive il rispetto dell'ambiente originario.

37.2 Restauro e risanamento conservativo (RR)

Definizione: «Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso, anche parzialmente o totalmente nuove, con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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».

Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative (es. latrine esterne ai fabbricati su ballatoio o in cortile).

Per quanto riguarda la redazione dei progetti di restauro relativi ad edifici di valore storico-artistico si richiamano le prescrizioni dell'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537.

Le modalità operative per il restauro e risanamento conservativo sono ulteriormente definite nella normativa specifica delle Zone di intervento nei casi in cui il P.R.G. prescrive il rispetto dell'ambiente originario.

37.3 Ristrutturazione edilizia (RE)

Definizione: «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».

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia in rapporto alle trasformazioni operabili sui fabbricati sono distinti tre tipi di interventi ammissibili:

- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- ristrutturazione edilizia di tipo C
- ristrutturazione edilizia di tipo D – sostituzione edilizia

Nei riguardi degli aspetti architettonici, tipologici, formali e decorativi, la ristrutturazione edilizia può essere di due tipi:

- senza obbligo del rispetto ambientale;
- con l'obbligo del rispetto ambientale.

La ristrutturazione edilizia di tipo A senza obbligo del rispetto ambientale è ammessa in tutte le Zone di intervento, nonché nelle aree inedificabili, ad eccezione delle Zone con carattere storico-artistico-ambientale o documentario, ove, a seconda della normativa di zona, l'intervento di ristrutturazione, di qualsiasi tipo, può essere soggetto ad una o più condizioni tra le seguenti:

- puntuale individuazione nelle Tavole di Piano;
- subordinazione a piani esecutivi;
- normativa finalizzata alla preservazione dei tessuti preesistenti, sia sociali sia edilizi.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo B e C sono applicabili soltanto secondo gli specifici disposti della normativa di Zona di intervento oppure soltanto secondo i disposti dello strumento urbanistico esecutivo, se questo è obbligatorio.

37.3.1 Ristrutturazione edilizia di tipo A

Riguarda gli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici lorde.

Allo scopo di adeguare le altezze interne ai minimi previsti dalle normative vigenti e quando i solai non abbiano elementi di pregio architettonico ne è consentita la traslazione, sempreché non sia variato il numero dei piani dell'edificio e purché non risultino modificate le caratteristiche delle facciate esterne

37.3.2 Ristrutturazione edilizia di tipo B

Rientrano nella ristrutturazione di tipo B gli interventi di recupero ai fini abitativi di fabbricati ex rurali a carattere permanente, quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e costruttive. Sono consentiti incrementi di superficie linda nell'ambito volumetrico definito dalla sagoma e dall'altezza degli stessi ma nel rispetto della normativa igienico-edilizia.

È ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio pubblico e verde.

37.3.3 Ristrutturazione edilizia di tipo C

In questa tipologia di intervento sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria ~~e sagoma~~, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti da specifici articoli delle NTA.

Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici

crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

37.3.4 Ristrutturazione edilizia di tipo D – sostituzione edilizia (SE)

Sono compresi interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e diversa localizzazione nel lotto, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

La ristrutturazione di tipo D non è ammessa in centro Storico.

Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

37.4 Mutamento di destinazione d'uso (CD) (CF)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie di cui alla LR 19/99 e s.m.i. ovvero dall'una all'altra delle macro categorie di cui al precedente art. 3 (3.1-3.13). Il mutamento di destinazione d'uso può dare origine a nuove unità immobiliari.

Non dà luogo al mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una destinazione accessoria ad una destinazione principale, come indicate nel precedente articolo 3.

37.5 Interventi di Completamento e/o Ampliamento

Fanno parte degli interventi di **completamento (Ap)** quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

L'intervento di ampliamento in pianta o di **completamento (Ap)** si può attuare nei seguenti modi:

- a) con nuovi edifici che si inseriscono nel tessuto urbano, integrandone la tipologia a cortina continua, mediante la saldatura tra edificio ed edificio, sia con corpi di fabbrica sia con muri di recinzione, in armonia con le preesistenze;
- b) con nuovi edifici isolati che ripetono la tipologia esistente a case uni-bi-plurifamiliari, isolate, a uno o più piani.

Gli interventi di **ampliamento (As)** consistono nell'ampliamento di edifici esistenti, sia nel sottosuolo che sul soprassuolo, mediante le seguenti operazioni:

1. incrementi volumetrici con aumento della area coperta;
2. incrementi volumetrici, senza aumento dell'area coperta, in sopraelevazione;
3. chiusura e recupero di spazi non utilizzati o non conteggiati come volumi edificati, compresi negli edifici esistenti.

In determinate condizioni di rischio idrogeologico, gli interventi di ampliamento in sopraelevazione possono prevedere la contestuale dismissione dell'uso residenziale del P.T. (cfr. art. 34 NTA e la tabella 3b dello studio geologico).

Gli interventi di completamento sono ammessi:

- nelle zone di completamento, sempre rispetto della normativa di Zona;

- in qualsiasi caso in cui sono ammessi incrementi volumetrici in edifici preesistenti al fine di sistemare servizi igienici, volumi tecnici o locali accessori

37.6 Interventi di nuova costruzione (NC)

Definizione: «Interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche»

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici e costruzioni, sia sul soprassuolo che nel sottosuolo.

Rientrano nella **nuova costruzione**:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di una Sul superiore al 20% della Sul dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Gli interventi di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano regolatore generale, per le specifiche aree interessate, non precisi:

- la delimitazione del perimetro del territorio interessato
- l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetrico.

37.7 Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)

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

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è sempre soggetto alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

37.8 Interventi «Una Tantum» (AIF)

Rientrano in questa categoria gli interventi di ampliamento una tantum per adeguamento igienico funzionale, nel limite massimo del 20 per cento della SL esistente. Sono comunque sempre Norme Tecniche di Attuazione

consentiti 25 metri quadrati di SU, oltre agli interventi inerenti il miglioramento dell'efficienza energetica.

L'intervento deve prevedere prioritariamente il recupero di strutture esistenti. Qualora ciò non sia possibile, possono essere realizzati ampliamenti con incremento di superficie coperta a condizione che sia mantenuta in piena terra una superficie non inferiore al 20% della superficie fondiaria (SF).

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- l'edificio interessato all'intervento non deve essere in contrasto con la destinazione di area, fatto salvo quanto enunciato dal successivo art. 9.1 delle presenti norme;
- l'ampliamento deve essere finalizzato a migliorare i servizi od a garantire un migliore utilizzo dei locali;

37.9 Demolizione (D)

1 È l'intervento rivolto all'eliminazione totale di edifici o parte di essi senza che ne sia concessa la ricostruzione.

2 Rientrano in questa categoria gli interventi riguardanti i bassi fabbricati e le tettoie privi di valore storico ambientale, non coerenti con il tessuto del Centro Storico o dei complessi di interesse culturale ed ambientale.

37.10 Recupero dei sottotetti (RS)

Rientrano in questa categoria gli interventi edili per il recupero dei sottotetti esistenti attuati ai sensi della LR 21/1998, con o senza realizzazione di nuove unità immobiliari.

Articolo 38 - CLASSI DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI GRADI DI CONTROLLO A CUI SONO SUBORDINATI

- Interventi non subordinati né a concessione né ad autorizzazione;
- interventi subordinati ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco;
- interventi subordinati ad autorizzazione rilasciata dal Presidente della Regione;
- interventi subordinati a concessione rilasciata dal Sindaco;

I predetti interventi sono precisati nell' articolo 19 ai punti 2, 3, 4 e 5 delle presenti Norme.

Articolo 39 - CLASSI DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI LIVELLI DI PARTECIPAZIONE AGLI ONERI PREVISTI DALLA LEGGE N° 10 DEL 28/01/1977

a) Interventi che sono esonerati dalla partecipazione agli oneri previsti dalla Legge n° 10 del 28/01/1977;

- interventi che partecipano parzialmente ai predetti oneri;
- interventi che sono soggetti alla partecipazione totale ai predetti oneri;

I predetti interventi sono precisati nell'art. 22 rispettivamente al punto 2, lettere a), b) e c) delle presenti

Articolo 40 - CLASSI DEGLI INTERVENTI in RELAZIONE ALLA LORO SUDORDINAZIONE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

- Interventi diretti, cioè non subordinati alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi;
- interventi subordinati alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

CAPO III - ZONE OMOGENEE di INTERVENTO

Articolo 41 - ZONE DI INTERVENTO

Le aree classificate secondo la loro destinazione d'uso, come dai disposti dell'articolo 32, sono organizzate in Zone omogenee di intervento, secondo i criteri già individuati al punto 5) dell'Articolo 31 delle presenti Norme e pertanto secondo le caratteristiche distintive che sono descritte, per ogni classe, nei punti seguenti:

1) Aree di competenza del Demanio delle acque

Sono quelle definite ed individuate nel precedente Art. 32 al punto 1).

2) Aree di competenza del Demanio Militare

Sono quelle definite ed individuate nel precedente Art. 32 al punto 2).

3) Aree pubbliche

Sono quelle definite ed individuate nel precedente Art. 32 al punto 3). Si dividono in:

- a) sedi e nodi stradali extraurbani con le relative pertinenze, sedi stradali urbane e sedi di viabilità pedonali;
- b) zone destinate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici a parco, per il giuoco e lo sport ed a parcheggi pubblici. (Sp)

La *verifica* dello standard urbanistico residenziale è correlata alla capacità insediativa residenziale, ai sensi dell'Articolo 20 della L.R. n°56/77, agli standard urbanistici, ai sensi degli Articoli 21 e 22 della predetta legge, secondo le finalità del P.R.G. di cui al punto 4 dell'Art. 1.

Queste Zone sono individuate con simbolo **Sp**, seguito da numero progressivo nella Tavola di Piano n. 2 ed in quelle di sviluppo di Piano.

I relativi interventi sono soggetti alle prescrizioni precise nell'articolo 52 delle presenti Norme. Le aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti industriali sono evidenziate col simbolo **Spd** seguito da numero progressivo nelle Tavole di Piano n. 2 e 3°.

Nelle Tavole di Piano di cui al precedente comma, sono inoltre individuate con il simbolo **Sp** ed evidenziate con l'apposito retino, le aree a pubblico servizio comprese nelle aree con carattere storico-artistico e/o ambientale nonché gli edifici singoli, monumenti isolati o nuclei minori compresi nella Classe I secondo i disposti del punto 2) dell'Art. 35 delle presenti N.d.A.

Nelle predette Tavole sono pure individuate con il simbolo **Sp** le aree a pubblico servizio, e gli edifici singoli, compresi nelle aree con carattere documentario.

Gli edifici destinati a servizio pubblico individuati con il simbolo **A-Sp** sono normati secondo i disposti dell'Art.68 delle presenti Norme.

c) Zone per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (Spd)

Sono le aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Sono individuate con il simbolo **Spd** seguito da un numero progressivo, e con l'apposito retino nella Tavola di Piano n° 2 e 3A; sono soggette alle prescrizioni precise nell'Art. 54 delle presenti N.d.A.

d) Zone destinate alle attrezzature ed agli impianti tecnici di erogazione di servizi pubblici (AIT)

Sono quelle destinate a costituire la sede per le linee dei cavi per l'energia elettrica ed il telefono per le condotte dell'acquedotto, e per i manufatti adibiti allo smaltimento ed al trattamento dei rifiuti liquidi e solidi, con le relative pertinenze.

4) Aree destinate alla residenza

Sono quelle definite ed individuate nel precedente art. 32 al punto 4). Si suddividono in:

a) Zone residenziali con carattere storico artistico e ambientale (A)

Sono le aree comprensive degli insediamenti urbani dei nuclei minori e dei singoli edifici classificati di carattere storico-artistico e ambientale così definiti secondo i criteri dell'art.35 al punto 2) delle presenti Norme, comprensive delle relative aree di integrazione ambientale.

Queste aree costituiscono le "Zone omogenee di tipo A" individuate ed evidenziate nelle Tavole di Piano n. 2 e 3 A con il simbolo A seguito da numero progressivo e con l'apposita delimitazione; sono normate secondo le prescrizioni dell'art. 56 delle presenti Norme.

b) Zone residenziali con carattere ambientale-documentario (B)

Sono le aree occupate dagli edifici classificati con carattere documentario, secondo quanto stabilito nell'art. 35, punto 3) delle presenti Norme, comprensive delle relative aree di pertinenza fondiaria, urbanistica ed ambientale che costituiscono, le "Zone omogenee residenziali di tipo B", individuate ed evidenziate nelle *Tavole* di Piano n. 2, 3A e 3B con il simbolo B seguito da un numero progressivo e con l'apposito retino; sono normate secondo le prescrizioni dell'art. 58 delle presenti Norme.

c) Zone residenziali esistenti (Ce)

Sono le aree con gli insediamenti residenziali classificati come "recenti ed idonei", secondo quanto stabilito nell'art. 35 al punto 4) delle presenti Norme comprensive delle relative aree di pertinenza fondiaria ed urbanistica che costituiscono le "Zone omogenee residenziali esistenti", individuate ed evidenziate nelle Tavole di Piano n. 2, 3A e 3B con il simbolo Ce seguito da un numero progressivo e con l'apposito retino; sono normate secondo le prescrizioni dell'Art. 58 delle presenti Norme.

d) Zone residenziali di ristrutturazione (Cr)

Sono aree con insediamenti residenziali e con impianti ed attrezzature di varia destinazione: artigianale, commerciale o agricola in fase di trasformazione per cessata attività, a conduzione familiare o comunque di modeste dimensioni.

Queste aree che costituiscono le "Zone residenziali di ristrutturazione" sono individuate nelle Tavole di Piano n° 2, 3A e 3D ed evidenziate col simbolo Cr seguito da un numero progressivo e con l'apposito retino.

Sono normate secondo le prescrizioni dell'Articolo 59 delle presenti Norme.

e) Zone residenziali di completamento (Cc)

Sono le aree destinate all'insediamento residenziale inserite in un contesto urbano di cui possono usufruire della idonea dotazione di opere di urbanizzazione e di cui possono costituire continuità di situazione aggregative o di completamento urbanistico.

Costituiscono le "Zone residenziali di completamento" e sono nelle Tavole di Piano n. 2, evidenziate con il simbolo Cc, individuate 3A e 3B e seguito da un numero progressivo e con l'apposito retino.

Sono normate secondo le prescrizioni dell'art. 60 delle presenti Norme.

f) Zone residenziali di progetto (Cp)

Sono le aree inedificate destinate agli insediamenti residenziali di nuovo impianto che si realizzano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi e con le modalità precise nelle prescrizioni specifiche di zona.

Costituiscono 1e "Zone residenziali di progetto" e sono individuate nelle Tavole di Piano n. 2, 3° e 3B ed evidenziate con il simbolo Cp, seguito da numero progressivo e con apposito retino.

Sono normate secondo le prescrizioni dell'art. 61 delle presenti Norme.

5) Aree destinate alle attività produttive

Sono quelle precedente Art. 32 al punto 7). Si suddividono in:

a. Zone per attività artigianali esistenti (De)

Sono le aree con impianti ed attrezzature per attività produttive di carattere artigianale operanti, di cui si conferma la destinazione; costituiscono le "Zone per attività artigianali esistenti" e sono evidenziate con il simbolo De, seguito da numero progressivo e con l'apposito retino.

Sono normate secondo le prescrizioni dell'Art. 62 delle presenti Norme.

b. Zone destinate alle attività produttive, di progetto (Dp)

Sono le aree comprensive di lotti, già parzialmente edificati con insediamenti per attività artigianali, e di lotti liberi, destinati ad insediamenti di nuovo impianto di tipo produttivo a carattere artigianale. Costituiscono le "Zone per attività produttive di progetto" e sono individuate nelle Tavole di Piano n. 2 e 3A ed evidenziate col simbolo Dp, seguito da un numero progressivo, e con l'apposito retino.

Sono normate secondo le prescrizioni dell'Art. 63 delle presenti Norme.

6) Aree destinate alle attività agricole

Sono quelle definite ed individuate nel precedente art. 32 al punto 8. Si suddividono

a) Zone con nuclei rurali operanti in aree con carattere ambientale documentario Zb

Sono le aree di pertinenza fondiaria delle residenze rurali di aziende agricole operanti, con le relative attrezzature ed i locali per i magazzini e per le lavorazioni dei prodotti agricoli - già definite nell'Art. 32 punto 8, comma 2° che sono comprese nelle aree con carattere documentario.

Costituiscono le "Zone omogenee con nuclei rurali operanti in aree con carattere documentario" sono individuate nelle Tavole di Piano n. 2, 3A e 3B, evidenziate con l'apposito retino ed il simbolo Zb seguito da numero progressivo.

Sono normate secondo le prescrizioni dell'art. 64 delle presenti Norme.

b) Zone destinate alle attività agricole (E)

Sono quelle distinte con il simbolo E, senza retino e senza numerazione nelle Tavole di Piano n. 2, 3A e 3B.

Come le Zone di cui alla lettera precedente a), sono destinate alle attività agricole a in esse non vi sono delimitati "nuclei rurali" con caratteristiche di aggregati edificati e costituenti insediamenti urbani.

Sono normate dall'art. 66 A) delle presenti Norme di Attuazione.

c) Zone destinate alle attività agricole di rispetto ambientale (Ea)

Sono quelle distinte con il simbolo Ea, senza retino, nelle Tavola di Piano n o 2.

Come le zone di cui al precedente comma b) sono destinate alle attività agricole, non sono caratterizzate da preesistenze di aggregati edificati rurali delimitati come "nuclei rurali operanti", ma sono subordinate a vincoli di rispetto ambientale.

Sono normate dall'art. 65 delle presenti norme.

d) Zone destinate alle attività agricole forestali (Eb)

Sono quelle distinte con il simbolo Eb, con l'apposito rettangolo, nella Tavola di Piano n° 2 e sono normate dall'art. 66-B) delle presenti Norme.

Sono destinate alle colture boschive con normale ceduazione ed alle colture agricole.

7) Aree della ex cava "Rivafredda"

Sono quelle definite ed individuate nell'Art. 32 al punto 5), evidenziate nella Tavola di Piano n° 2 con l'apposito rettangolo e simbolo; queste aree costituiscono "l'area della ex cava di serpentino denominata "Rivafredda", recuperata ai sensi della LR 69/1978, e delle sue aree di pertinenza, comprendente i versanti coltivati e le sottostanti aree pianeggianti. "

8) Monumenti "isolati", edifici singoli, nuclei minori e relative aree di pertinenza aventi carattere storico-artistico e/o ambientale. Sono edifici singoli, monumenti isolati o piccoli nuclei non costituenti vere e proprie zone di intervento, compresi nella Classe I degli edifici, secondo i criteri del precedente Art. 35 punto 2) e pertanto considerati beni culturali ambientali soggetti ai disposti di competenza degli Articoli 9 e 24 della L.R. 56/77.

Sono normati dai disposti dell'Art. 68 delle presenti Norme.

9) Aree vincolate a verde privato

Sono quelle individuate nel precedente Art. 34 al punto 7) e costituiscono le "Zone a verde privato vincolato" normate dall'Art. 70 delle presenti Norme.

Articolo 42 - AREE DI ZONE DI INTERVENTO COMPRESE NELLE FASCE DI RISPETTO

Le porzioni di Zona di intervento comprese entro le fasce di rispetto (aree inedificabili) di cui al precedente Art. 34, sono soggette alle prescrizioni che il Piano Regolatore Generale stabilisce per le predette aree inedificabili e che sono prevalenti sulla normativa di Zona di intervento.

Su dette aree sono comunque consentite le attività ammesse o compatibili con le destinazioni d'uso della Zone d'intervento a cui appartengono e gli interventi prescritti dall'Art. 70 delle presenti Norme.

Le porzioni di Zona di intervento comprese entro le delimitazioni di aree di inidoneità urbanistica e di rischio idrogeologico di cui al punto B) dell'Art. 34, anche se inedificabili contribuiscono alla formazione della cubatura edificabile che sarà ubicata nel terreno della stessa proprietà e della stessa zona fuori dalla predetta delimitazione.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Articolo 43 - FINALITA' DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il programma pluriennale di attuazione definisce le porzioni delle previsioni di P.R.C. che si devono realizzare in un periodo di tre e non maggiore di cinque, commisurando i fabbisogni da

soddisfare, pregressi e previsti - accertati anche mediante gli apporti collaborativi delle parti interessate - con le risorse pubbliche e private, stimate disponibili in sede di valutazione presuntiva, in un unico atto amministrativo che individua le aree e le zone, soggette o meno a strumenti urbanistici esecutivi, ove gli interventi di previsione devono essere eseguiti.

Il programma pluriennale di attuazione stima anche la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e ne valuta l'incidenza ai fini della determinazione delle costruzioni di nuovo impianto da realizzare nell'ambito del programma pluriennale stesso.

Il programma pluriennale di attuazione è pertanto demandata la definizione della operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo 44 - FACOLTA' DI ADOZIONE DEL PROGRAMMA D'ATTUAZIONE

Il Comune anche, se compreso negli elenchi dei Comuni esonerati dalla formazione del programma di attuazione approvati dal Consiglio Regionale, può comunque dotarsi di programma d'attuazione

Il contenuto del programma di attuazione è precisato dai disposti dell'Art. 34 della L.R. n° 56/77 e le modalità per l'approvazione e l'efficacia da quelli dell'Art. 37 della stessa Legge.

Articolo 45 - INTERVENTI NON SUBORDINATI AL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Fanno eccezione ai disposti di cui al punto 3) lettere a) e b) del precedente Articolo 44, i seguenti interventi la cui concessione non è subordinata all'inclusione degli interventi stessi nel programma di attuazione, né all'approvazione dello stesso sempreché non in contrasto con le prescrizioni di P.R.G. e previo versamento dei contributi previsti dall'Art. 3 della Legge n° 10/77, se dovuti:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Art. 13 comma 3 lettera c);
- b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti sportivi, industriali, artigianali ed agricoli;
- c) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiore a 1000 metri quadrati di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive e moleste;
- d) variazione delle destinazioni d'uso di edifici esistenti consentite dal P.R.G.;
- e) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Fanno inoltre eccezione ai predetti disposti di cui al punto 3), lettera a) e b) dell'Art. 44, anche gli interventi di cui all'Art. 9 della legge n. 10/77, a concessione gratuita, sempre se nel rispetto delle presenti N.d.A.

Il rilascio della concessione o della autorizzazione non è inoltre subordinata all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione nei casi e nei limiti temporali previsti dall'Art. 91/quinquies della L.R. n. 61/1984.

CAPO II - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Articolo 46 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

1) Porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi non definite dal Piano Regolatore Generale, potranno essere delimitate in sede di formazione del Programma di attuazione e qualora il Comune non ne sia obbligato (Art. 36 della L.R. n. 2982/77)

saranno delimitate con specifiche deliberazioni consiliari senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.

2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il P.R.G., per le specifiche aree interessate, non precisi i seguenti contenuti:

- a) individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, per impianti di interesse generale;
- b) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche.

3) Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- a) i piani particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge n°1150 del 17/08/1942 e s.m. e all'articolo 27 della Legge del 22/10/1971 n° 865;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n° 167 del 18/04/1962, e s.m.i.;
- c) piani di recupero di cui alla Legge n°457 del 5/08/1978;
- d) i piani di edilizia privata convenzionata
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'Art. 47 della L.R. n°56/77.

4) Pertanto il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) i programmi di attuazione;
- b) gli strumenti urbanistici esecutivi;
- c) gli interventi diretti.

Le aree soggette ai piani esecutivi possono essere delimitate in sede di Piano Regolatore Generale oppure in sede di Programma di attuazione ed in ogni caso, direttamente con deliberazioni del Consiglio Comunale.

Gli interventi diretti sono subordinati all'approvazione del Programma di attuazione e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Fanno eccezione gli interventi diretti che:

- non sono subordinati al Programma di attuazione (vedi Art. 45 delle presenti Norme);
- sono indicati dal P.R.G., nelle Tavole di Piano oppure nelle N.d.A, come applicabili direttamente senza subordinazione agli strumenti urbanistici di cui alle lettere a) e b) del 1° comma.

Articolo 47 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

Il Piano Particolareggiato è normato dalla L.R. n° 56/1977 che con l'art. 38 ne stabilisce il contenuto, con l'art. 39 ne precisa gli elaborati e con l'art. 40 fissa i disposti per la formazione, l'approvazione e l'efficacia.

Articolo 48 – PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.E.G.P.)

Sono normati dalla Legge n° 167 del 18/04/1962 e dall'art. 2 della Legge n. 10 del 28/01/1977 che ne stabilisce le dimensioni proporzionate al fabbisogno complessivo di abitazioni.

Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione ed approvazione del P.E.G.P. si applicano le norme di cui agli articoli 38, 39 e 40 della L.R. n.56/77, relativi al Piano Particolareggiato.

Articolo 49 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono normati dai disposti dell'art. 41bis della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 50 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI E PIANI DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA (P.E.C.L.I) - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI (P.E.C.O.)

Sono normati rispettivamente dall'Articolo 43 e 44 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 51 - PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIANI TECNICI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Sono normati rispettivamente dall'articolo 42 e 47 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE DI ZONA

CAPO I - NORME PER LE AREE DESTINATE AL PUBBLICO SERVIZIO

ZONA S1 (VEDI TAVOLE 13 e 14)

Considerata la richiesta di apertura di strada privata lungo i confini dei mappali n. 319 e 320 del Fg. 18, per cui si configura una suddivisione della Zona S1 in due porzioni, emerge l'opportunità, al fine di semplificare la procedura di applicazione del P.E.C., di definire due Zone distinte e autonome: la S1 e la S2 separate dalla predetta strada.

Detto convincimento trova il suo fondamento soprattutto nella situazione in atto, ovvero: la Zona S1 così come è enucleata, di maggior superficie, è caratterizzata dal laghetto che ne promuove la destinazione a zona sportiva all'aperto (pesca normale e pesca agevolata); queste attività hanno modeste esigenze edificatorie per attrezzature tipo servizi igienici, bar, eventuali locali di vendita, attrezzi, *alloggio* per il custode, parcheggi coperti, ecc. che sono risolvibili prevalentemente con struttura "a chiosco" a non più di m 3,50 di altezza dal piano del suolo sistemato.

La Zona S2 di minor superficie ha invece vocazione sportiva e per servizi con impianti ed attrezzature specifiche (piscine, campi sportivi coperti e servizi per lo sport, stabilimento di fisioterapia, medicina per lo sport, con spazi per attività di ricreazione e/o ristorazione, guardiana e custodia ed annessi) comportanti volumetrie compatte.

In termini quantitativi:

- Gli indici di densità fonciaria e territoriale per le aree S2 e S1 sono i seguenti: Df 0,40 mc/mq e Dt 0,30 mc/mq;
- La zona S2 possiede una superficie fonciaria di mq 1.600 mq, coincidente con la porzione compresa in classe IIb (ovvero al netto dell'area compresa in classe IIIa inedificabile);
- La zona S1 possiede una superficie fonciaria di mq 8.900 mq, al netto dell'area compresa in classe III e quindi inedificabile, distribuita su 2 porzioni territoriali non contigue: 4.800 mq compresi in classe IIb e 4.100 mq compresi in classe IIIb4 perché già parzialmente edificati.

Nelle aree a servizi di cui al presente articolo e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla

realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Restano confermate le altre attuali prescrizioni di P.R.G.C. secondo le quali: "Gli interventi sono subordinati Piani esecutivi convenzionati e l'Amministrazione può riservare, mediante particolari convenzioni a tempo determinato, tutte le attrezzature o porzioni di esse, alla fruizione scolastica", con l'ulteriore precisazione che la durata delle convenzioni particolari può essere anche a tempo "indeterminato" e la fruizione può concernere ambiti scolastici o diversi, ad esempio servizi socio-sanitari e simili in campo sociale e sanitario.

I piani esecutivi possono proporre lievi deroghe ai rapporti di copertura ed alle perimetrazioni loro assegnate, nel rispetto delle volumetrie complessive come sopra determinate

Articolo 52 - ZONE A SERVIZIO PUBBLICO (Sp)

Le norme edilizie ed urbanistiche che regolano gli interventi nelle Zone destinate a pubblico servizio, comprese nelle aree con carattere storico-artistico e/o ambientale oppure in quelle con carattere documentario, sono le stesse che regolano gli interventi residenziali compresi in dette aree, fatta eccezione per i disposti riguardanti il parcheggio che in questo caso sono riferiti alle competenze degli edifici pubblici e per le modalità di concessione.

Gli interventi nelle Zone Sp al di fuori delle aree in cui al precedente comma sono regolati dagli stessi indici edilizi ed urbanistici previsti per gli interventi a destinazione residenziale nelle Zone di nuovo impianto (Cp) ad eccezione dei parcheggi che sono riferiti alle competenze degli edifici pubblici e sono da attuare all'interno dell'area Sp e fatta eccezione per le modalità di concessione.

Nelle aree a servizi di cui al presente articolo e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Le aree e/o porzioni di area che ricadono in classe IIIa sono inedificabili

Articolo 53 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' SPORTIVE a CONDUZIONE PRIVATA E/O CONVENZIONATA

Sono normate dagli stessi disposti di cui al 2° comma del precedente Articolo.

Gli interventi sono subordinati a Piani Esecutivi Convenzionati e l'Amministrazione può riservare, mediante particolari convenzioni a tempo determinato, tutte le attrezzature o porzioni di esse, alla fruizione scolastica.

Nelle aree a servizi di cui al presente articolo e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Le aree e/o porzioni di area che ricadono in classe IIIa sono inedificabili

Articolo 54 - ZONE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - Spd

Gli interventi in queste aree sono così normati:

le destinazioni d'uso consentito sono tutte quelle previste alla lettera d) del punto 3) dell'Art. 41; il 40% delle aree deve essere destinato a parcheggio;

Rc = 0,33;

H max = m 7,50

N. max piani f.t. = due;

distanza tra fabbricati = secondo i disposti del punto 4) dell'Art. 13;

distanza da confini = secondo i disposti del punto 5) dell'Art. 13;

distanza da cigli stradali = secondo i disposti del punto 7) dell'Art. 13.

Nelle aree a servizi di cui al presente articolo e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Le aree e/o porzioni di area che ricadono in classe IIIa sono inedificabili

Articolo 55 - ZONE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE TECNICHE PUBBLICHE

Gli impianti tecnici di erogazione di servizi pubblici possono sempre essere sistemati sotto le strade pubbliche (o sotto i relativi marciapiedi) e nei terreni o sotto le strade dei privati; in quest'ultimo caso l'intervento è stabilito e precisato negli aspetti amministrativi con deliberazione comunale. L'Amministrazione Comunale può sempre deliberare l'esproprio di nuove aree per dar luogo all'installazione di nuovi impianti tecnici.

Le attrezzature tecniche pubbliche o gestite da Enti istituzionalmente competenti, quali centrali telefoniche, elettriche, impianti di depurazione dell'acquedotto, ecc. proprio per le loro caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento quale servizio degli insediamenti, prescindono dal ricorso a piani esecutivi, dalle destinazioni di zona previste in P.R.G., dagli indici di ricoprimento, salvo restando il rispetto dell'ambiente, delle distanze dai confini e fermo restando che per gli interventi in aree sottoposte a vincoli paesistici, ambientali o specifici di tutela artistica, sia per prescrizioni di Piano, sia per Leggi Regionali o Nazionali.

Vige l'obbligo del subordine al controllo delle Autorità Tutorie in materia.

Nelle aree di cui al presente articolo e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Le aree e/o porzioni di area che ricadono in classe IIIa sono inedificabili

CAPO II - NORME PER LE AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA

Articolo 56 - NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE CON CARATTERE STORICO-RTISTICO-AMBIENTALE (Zone di tipo A)

1) Prescrizioni di carattere generale

a) All'interno della loro delimitazione è fatto divieto di modificare e di alterare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti anche i salati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. (L.R. n. 56/77, art. 24, comma 3°);

b) gli edifici compresi in queste aree sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo (RR) finalizzati:

- all'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
- al rigoroso restauro statico ed architettonico degli Edifici antichi ed al loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli

elementi strutturali degradati interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli

- precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;
- alla preservazione del tessuto sociale.

2) Destinazioni d'uso

a) Destinazione prevalente:

- residenziale.

3) Interventi diretti

Sono ammesse come interventi diretti le seguenti operazioni:

- a) manutenzione ordinaria (MO);
- b) manutenzione straordinaria di tipo A (MSA);
- d) restauro conservativo (RR);

I predetti interventi devono essere attuati nel rigoroso rispetto della loro definizione di cui all'art. 37 delle presenti norme.

Il rinnovo e la sostituzione delle parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti; senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

5) Indici parametrici di zone

Le caratteristiche degli interventi devono essere consequenziali alla tipologia degli edifici essendo vietata qualsiasi modifica alla volumetria o alla superficie linda delle preesistenze, ad eccezione dell'eliminazione degli elementi di superfetazione che è obbligo negli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sono prevalenti le esigenze del rispetto architettonico ambientale sulle esigenze di dotare gli edifici dei requisiti in quanto ad altezza minima netta dei vani, che può essere ammessa nella misura minima di m 2,40, ove necessario.

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive.

Per la dotazione delle abitazioni e degli uffici di locali accessori e tecnici si devono utilizzare i volumi edificati preesistenti non aggiuntivi o in contrasto con gli edifici originari,

6) Norme particolari

Alle domande per l'ottenimento della concessione o autorizzazione per qualsiasi intervento è obbligo di allegare la documentazione esauriente grafica e fotografica sullo stato degli edifici oggetto delle operazioni richieste e, a richiesta del Sindaco, campionature di colori e materiali.

È fatto obbligo della conservazione delle aree a verde di qualsiasi tipo, a giardino, orto, frutteto o ad alberi di alto fusto.

7) Recupero di preesistenze per servizi e volumi tecnici e per insediamenti di modeste attività non residenziali.

Le costruzioni già definite come accessorie nell' art. 11 punto 27 delle presenti Norme di Attuazione, ubicate nell'ambito della superficie fondiaria pertinente a edifici che necessitano di volumi tecnici o di servizi, perché carenti di scale interne, ascensori, disimpegni, cucine o di servizi igienici, possono essere recuperate e utilizzate nella misura strettamente necessaria al fine di eliminare le carenze documentate sempre che siano già collegate o attigue agli edifici per i quali si richiede la dotazione dei predetti servizi o volumi tecnici.

Articolo 57 - NORME OPERATIVE PER LE ZONE RESIDENZIALI CON CARATTERE DOCUMENTARIO (Zone di tipo B)

1) Criteri essenziali delle prescrizioni operative

a) Gli interventi nelle Zone residenziali con carattere documentario - già definite nel precedente Art. 41 alla lettera b) del punto 4) - sono soggetti al rispetto:

- delle norme di carattere generale;
- dell'ambiente urbano;
- delle destinazioni d'uso ammesse;
- degli indici parametrici;
- delle norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- delle norme per costruzioni accessorie e servizi;
- delle norme di carattere particolare;

secondo le prescrizioni di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), 7), e 8) del presente Articolo.

b) Gli interventi sono inoltre distinti in:

- interventi diretti;
- interventi subordinati a piani urbanistici esecutivi.

2) Norme di carattere generale

Tutti gli interventi nelle Zone con carattere documentario sono soggetti alle disposizioni generali di cui agli articoli del Titolo I, Capo I, II, III, IV, V, VI e VII, nonché alle seguenti prescrizioni particolari del presente articolo che sono integrative delle precedenti e in ogni caso prevalenti su di esse.

3) Rispetto dell'ambiente urbano

a) Criteri generali

Gli interventi devono attuarsi sempre nel rispetto ambientale che comporta:

- la conservazione della tipologia ricorrente;
- l'uso dei materiali esterni appropriati, non in contrasto con quelli preesistenti;
- il conseguente rispetto degli aspetti formali e decorativi e un adeguato uso di colori esterni;
- il mantenimento del tipo delle strutture murarie originali.

b) Tipologia ricorrente

E' costituita da un insieme di elementi che si ripetono nell'ambito del luogo dell'intervento e che possono essere: il tipo di copertura, caratterizzato dal suo sistema di falde con le relative pendenze, la proporzione tra i pieni ed i vuoti delle murature, la proporzione tra altezza, profondità di manica e sviluppo delle fronti, la presenza di ballatoi, logge, porticati, spazi aperti dei sottotetti e di particolari strutture murarie a pilastro o ad arco, evidenziate o intuibili nella morfologia dell'edificio e di altri elementi che arricchiscono gli effetti chiaroscurali dei volumi, escludendo da questo computo tutti gli elementi di superfetazione.

La situazione tipologica dell'edificio su cui si devono eseguire interventi di qualsiasi genere, deve essere documentata con fotografie e rilievi sufficienti per numero e per chiarezza al fine di evidenziare gli aspetti di cui al comma precedente.

Per soluzione di rispetto della tipologia ricorrente da privilegiare anche nel casi in cui gli interventi ammessi possono modificare le dimensioni dell'edificio preesistente, si intende il mantenimento delle proporzioni generali del volume edificato e degli elementi caratteristici considerati; ivi compresi gli spazi aperti da mantenere per quanto possibile nelle loro dimensioni frontali anche se

ridotti nella loro profondità, per esigenza di recupero di volumi utilizzabili, secondo quanto precisato nei punti seguenti di questo Articolo.

Il rispetto della tipologia ricorrente è pertanto improntato al criterio prioritario di escludere soluzioni non confacenti con l'ambiente e contemporaneamente quelle di rifacimento con carattere di mimetismo estetico, configurabili nel falso architettonico. Inoltre è fatto obbligo di mantenere elementi quali ballatoi, balconi, balconcini, logge, portici e scale esterne aperte caratteristiche, anche se con gli interventi di modifica, l'edificio raggiunge una dotazione di elementi distributivi interni, sostitutivi dei predetti.

c) Materiali esterni

Per i materiali di copertura è fatto obbligo di impiegare elementi in cotto, o tipi similari privilegiando se possibile la soluzione a tegole curve alla piemontese (coppi).

Per quanto concerne i materiali di rivestimento esterni è fatto obbligo di conservare tutti quelli originari in pietra oppure in laterizio "a paramento visto" che siano testimonianza di tradizioni costruttive locali di secoli precedenti l'attuale, ivi compreso l'obbligo di evidenziarli nelle fronti, ove abbiano valore di reperto archeologico.

In caso di necessari rifacimenti, i rivestimenti delle fronti devono essere eseguiti con materiali del tipo originario, e, ove questi non siano accertabili da tracce rimaste, preferibilmente con intonaci a calce o cementizi con esclusione di trattamenti estetici non adeguati alle tradizioni coeve l'edificio.

d) Aspetti formali, decorativi e cromatici

Il rispetto degli elementi che caratterizzano l'edificio in quanto decorativi o anche strutturali, come stipiti, e cornici di aperture, mensole, balaustre, balaustrini, ringhiere, cancellate, cornicioni, modanature e infissi di particolare pregio o, in ogni caso, di esecuzione originaria, è inteso come restauro conservativo da realizzare con tecnica specifica adeguata e non come rifacimento, salvo porzioni trascurabili in rapporto all'insieme.

Per quanto concerne decorazioni dipinte e colori dei rivestimenti è fatto divieto, nelle occasioni di intervento, di eliminare quelle soluzioni decorative esterne che, anche se configurabili in espressioni di arti minori artigianali locali, costituiscono motivo di interesse documentario locali, costituiscono motivo di interesse documentario. In tal caso è fatto obbligo di restaurarle per quanto possibile oppure, in caso di difficoltà, di lasciarle evidenziate, se in condizioni apprezzabili e di relativa completezza.

Per i colori da adottare nei rivestimenti sono da privilegiare le soluzioni cromatiche che appaiono dai residui originari esistenti sulle parti del fabbricato o, in mancanza, su quelle degli edifici vicini.

e) Strutture murarie

Il rispetto delle strutture murarie è inteso come la conservazione per quanto possibile - di quelle originarie. Ove le esigenze di risanamento comportino la sostituzione di elementi portanti, è fatto obbligo di mantenere i caratteri originari in quanto a tipi strutturali (ad arco, a volta, a pilastri, a colonne o in muratura piena), a proporzioni generali dei pieni delle masse murarie rispetto ai vuoti, alle scansioni orizzontali e verticali delle strutture preesistenti in vista, determinanti i ritmi architettonici.

Gli interventi che comportano la creazione di nuove aperture, per dar luogo a vani residenziali secondo i requisiti di abitabilità o a sedi del terziario secondo le destinazioni d'uso ammesse, sono condizionati all'impegno progettuale di non alterare irrimediabilmente quello che era l'equilibrio delle masse murarie

4) Destinazioni d'uso ammesse

a) Destinazione prevalente:

- residenziale

b) Destinazioni ammesse:

- attività terziarie esplicabili in negozi, botteghe, uffici privati e pubblici, uffici bancari, studi professionali, agenzie ed attività affini, con i relativi locali accessori e servizi, con la precisazione che gli insediamenti commerciali devono in ogni caso essere nel rispetto delle previsioni del Piano di Sviluppo;
- attività artigianali di modesta entità e non moleste, non inquinanti e in ogni caso non nocive, esplicabili in botteghe, laboratori e magazzini per una superficie lorda complessiva di nuovo impianto non maggiore di mq 300, con i relativi servizi e locali accessori;
- attività culturali esplicabili in circoli, associazioni culturali e religiose, biblioteche e sale di conferenze;
- attività ricreative per il tempo libero, sportive, esplicabili in circoli privati, palestre e associazioni;
- istituti terapeutici non configurabili in ospedali o cliniche;
- attività religiose, politiche, sindacali, di rappresentanza di categorie, esplicabili in circoli, centri aziendali agricoli, e sedi di associazioni;
- attività per lo spettacolo esplicabili in teatri, cinematografi, circoli privati;
- attività per il ristoro esplicabili in alberghi, hotels, ristoranti, pensioni, trattorie, bar, caffè e affini;
- attività di servizio stradale-veicolare esplicabili in distributori di carburante e officine di soccorso stradale, sempre che non siano di pregiudizio alla viabilità urbana.

c) Destinazioni escluse:

- attività produttive con carattere industriale:
 - sanitario ospedaliero;
 - allevamento e macellazione delle carni;
- attività direzionali esplicate in centri organizzati, che per dimensioni ed ubicazione costituiscono problemi di viabilità e di circolazione nel centro urbano;
- attività moleste, nocive o inquinanti;
- attività che possono per le loro caratteristiche alterare l'assetto del tessuto sociale urbano preesistente.

5) Indici parametrici:

Gli indici parametrici ed i limiti edificatori da adottare per le zone con carattere documentario e precisamente:

Df = mc/mq 0,50 (per le Zone B8, B9, B12 e B13);

Df = mc/mq 0,75 (per le Zone B1, B2, B3, B7)

Df = mc/mq 1,00 (per le Zone B4, B5, B6, B10, e B11);

Rc = 0,40

H max = metri 10,50

n° max piani f.t.= 3 abitabili più sottotetto

Distanza tra fabbricati: secondo i disposti del punto 4 dell'Art. 13.

Distanza da confini: secondo i disposti del punto 5 dell'Art. 13.

Distanza da cigli stradali: secondo i disposti del punto 7 dell'Art. 13, sono applicabili sempre che non siano in contrasto con il rispetto degli elementi caratterizzanti l'ambiente urbano.

Pertanto le predette prescrizioni sono subordinate ai disposti:

- del punto 3) dell'art. 13;
- del punto 6) (Norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente) del presente articolo, che sono prevalenti sulla disciplina di cui sopra.

Nelle aree residenziali esistenti B e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

6) Prescrizioni di carattere particolare per il recupero del patrimonio edilizio

a) Recupero di preesistenze per servizi e volumi tecnici e per insediamenti di modeste attività non residenziali.

Le costruzioni già definite come accessorie nell'Art. 11 punto 27 delle presenti N.d.A., ubicate nell'ambito della superficie fondiaria pertinente a edifici che necessitano di volumi tecnici o di servizi, perché carenti di scale interne, ascensori, disimpegni, cucine o di servizi igienici, possono essere recuperate ed utilizzate, nella misura strettamente necessaria al fine di eliminare le carenze documentate, sempre che siano già collegate o attigue agli edifici, per i quali si richiede la dotazione dei predetti servizi o volumi tecnici.

A questo fine sono concessi gli eventuali necessari cambi di destinazione ed ammessi gli interventi di cui al punto 7 del presente Articolo; queste prescrizioni valgono anche per il recupero delle costruzioni accessorie o delle preesistenze in genere al fine di insediare modeste attività comprese nell' elenco di cui al precedente punto 4 lettera b).

b) Incrementi volumetrici per sistemazione di servizi o volumi tecnici (AIF)

Nel caso che non sia possibile o non sia sufficiente il recupero di costruzioni accessorie, secondo i disposti della precedente voce a) del presente punto 6) sono concessi per gli edifici carenti di volumi tecnici o di servizi, incrementi volumetrici al fine di adeguarli ai moderni criteri in quanto a distribuzione dei vani, attrezzature igieniche e servizi in genere, secondo un progetto di globale sistemazione.

Gli incrementi sono concessi a condizione che:

siano compresi nella stretta misura necessaria valutata come differenza tra il fabbisogno totale e le possibilità date dalle operazioni eventuali di recupero e comunque non eccedenti il 20% delle superfici utili esistenti delle abitazioni: 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;

- lo sviluppo planimetrico degli ampliamenti sia esclusivamente verso i cortili;
- siano fatti salvi i diritti dei terzi per quanto concerne luci e vedute e siano rispettate le distanze minime, o le confrontanze prescritte per la Zona;
- non sia aumentata nel progetto globale di sistemazione la cubatura residenziale abitabile lorda, vuoto per pieno, preesistente;
- non siano superate le altezze massime delle coperture degli edifici preesistenti nel lotto pertinente al progetto comprese quelle delle fronti a confine e non siano alterate quelle delle fronti di cortina continua su pubblica via ad eccezione dei casi contemplati nella seguente voce c) del presente Articolo.

c) Altezze minime degli edifici residenziali esistenti

Gli edifici con vani che risultano privi dei requisiti minimi di altezza netta da pavimento a soffitto (metri 3,00 per vani al piano terreno e metri 2,70 per quelli ai piani superiori) possono essere adeguati ai minimi prescritti mediante la ristrutturazione e la traslazione dei solai privi di valore architettonico-artistica-archeologico con conseguente modifica dei piani di imposta delle coperture della stretta misura necessaria.

Questa modifica è intesa come differenza tra lo spostamento in altezza del pavimento dell'ultimo solaio e la altezza di recupero degli eventuali spazi di sottotetto, compresi tra le quote del pavimento dell'ultimo solaio e l'imposta della copertura, preesistenti.

d) Recupero degli spazi di sottotetto (RS)

È concesso il recupero degli spazi di sottotetto a fine residenziale alla condizione del rispetto dei requisiti minimi di abitabilità:

- l'altezza media minima di ciascuna falda di soffitto deve essere metri 2,70;
- la cubatura netta minima di qualsiasi vano abitabile di metri cubi 24,30;

la superficie netta minima apribile per la ventilazione deve essere uguale a 1/10 della superficie di pavimento del vano servito e per i servizi non inferiore a mq 0,50;

la coibenza termoacustica delle pareti e della copertura non inferiore a quella prescritta alla lettera e) del punto 24) dell'art. 11.

e) Abbaini

È consentita la costruzione di abbaini per una migliore ventilazione e/o utilizzazione del sottotetto anche ai sensi delle norme della L.R. n. 18/99, alle seguenti condizioni:

- tipologia a capanna con colmo orizzontale non superiore a quello del tetto di pertinenza
- larghezza max di m. 2,40
- N°1 max di abbaino per ogni m.5 lineari di gronda
- morfologia architettonica, materiali e colori in armonia con la tipologia dell'edificio o comunque dell'ambiente originario circostante nonché in ossequio ai suggerimenti della C.I.E.

7) Interventi diretti

Sono ammesse come interventi diretti le seguenti operazioni:

- a) i mutamenti di destinazione degli immobili relativi a unità immobiliari non superiori a 700 mc, ritenuti compatibili dalle Norme di Attuazione del P.R.G.;
- b) manutenzione ordinaria;
- c) manutenzione straordinaria di tipo A (MSA) art. 37.1.2;
- d) restauro e risanamento conservativo (RR) art. 37.2;
- e) ristrutturazione edilizia (RE) di tipo A (art. 37.3.1) con cubatura ristrutturata minore o uguale a quella preesistente e con l'obbligo del rispetto ambientale;
- f) ristrutturazione edilizia (RE) di tipo B (art. 37.3.2) con cubatura ristrutturata maggiore della preesistente e con l'obbligo del rispetto ambientale, da adottare come criterio di recupero quando non sono sufficienti le operazioni di carattere conservativo di cui alla precedente lettera d) e da attuare nei casi e con le modalità precise nel precedente punto 9 del presente Articolo.

In ogni caso devono essere rispettati gli indici parametrici ed i limiti edificativi previsti per le Zone con carattere documentario e di cui più precisamente al punto 5) dell'Art. 57.

Detti incrementi sono consentiti solo nel capo di recupero di preesistenze ex rurali individuate nelle Tavole dell'Allegato Tecnico n.3 e che risultano, al momento della richiesta, sottoutilizzate.

8) Interventi subordinati alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Sono i seguenti:

- a) gli interventi indicati espressamente come tali, nelle Tavole di Piano n° 3A e 3B con l'indicazione del tipo di strumento urbanistico esecutivo da formare;
- b) tutti gli interventi che per qualità e dimensioni non sono compresi tra quelli elencati al punto precedente alle lettere a), b), c), d), e), f) e g).

9) Modalità degli interventi diretti

a) Gli interventi di cui alla lettera a) del punto 7) del presente Articolo non sono subordinati né a concessione né ad autorizzazione.

b) Gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) del predetto punto 7) si devono attuare nel rigoroso rispetto dei disposti del terzo comma dell'Art. 36.

c) *Gli interventi di cui alla lettera f) del precedente punto 7) devono essere contenuti???.*

Articolo 58 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI (Ce)

Sono disciplinate dalle seguenti norme:

Destinazione d'uso: Residenziale

Re: 0,30

H max : m 10.50

N° max piani f.t.: 3 abitabili + sottotetto

Distanza tra fabbricati: secondo i disposti del punto 4 dell'art. 13

Distanza da confini: secondo i disposti del p. 5, art. 13

Distanza da cigli stradali: secondo i disposti dei punti 6 e 7, art. 13

Densità fonciaria: mc/mq 1,00

Norme particolari:

Sono consentiti aumenti di volumi per vani accessori, tecnici o di servizio di dimostrata necessità, ammettendosi un massimo di mq di superficie destinata a ricovero macchine pari a 1/15 della cubatura esistente, sempre che sia rispettato il rapporto di copertura massimo consentito.

Sono ammessi incrementi dei volumi residenziali privilegiando le soluzioni di recupero di vani non utilizzati a fini residenziali o di recupero di spazi esistenti di sotto tetto rispetto alle soluzioni di ampliamento planimetrico. Le ristrutturazioni dei sottotetti possono comprendere la sistemazione di abbaini per la ventilazione e l'illuminazione diretta alla condizione che i vani ristrutturati abbiano tutti i requisiti minimi prescritti per l'abitabilità.

In tutti questi interventi di incremento residenziale, devono essere rispettati nei singoli lotti gli indici di Df, Rc e H max e delle distanze minime prescritte nei riguardi del complesso delle preesistenze più gli incrementi.

Densità fonciarie:

Df = mc/mq 0,30 per le Zone Ce 1, Ce 2, Ce 3, Ce 4, Ce 5, Ce 6, Ce18, Ce19, Ce20;

Df = mc/mq 0,50 per le Zone Ce 13, Ce 14 (1,2,3,4,5,6), Ce23;

Df = mc/mq 0,75 per la Zona Ce 11, Ce16, Ce17, Ce21, Ce22;

Df = mc/mq 1,00 per le Zone Ce 7, Ce 8, Ce 9, Ce 10 e Ce 12, Ce15.

Nelle aree residenziali esistenti Ce e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Articolo 59 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (Cr)

Sono disciplinate dalle seguenti norme:

Destinazione d'uso: Residenziale

Df = mc/mq 1,00 per la Zona Cr 6

Df = mc/mq 1,75 per la Zona Cr 2;

Df = mc/mq 2,00 per le Zone Cr 1, Cr 3, Cr 4 e Cr 5

Rc = 0,30

H max = m 7,50

N° max piani f.t. =3 abitabili f.t. più sotto tetto

Distanza tra fabbricati: secondo i disposti del punto 4 dell'Art. 13.

Distanza da confini secondo i disposti del punto 5 dell'Art. 13.

Distanza da cigli stradali: secondo i disposti dei punti 6 e 7 dell'Art. 13.

Norme particolari:

Le Zone Cr, oltre alle norme specifiche di cui sopra, sono soggette alle disposizioni dell'art. n.57 - "Norme operative per le zone residenziali con carattere documentario" e di cui ai punti:

1. Criteri essenziali delle prescrizioni operative.
2. Norme di carattere generale.
3. Rispetto dell'ambiente urbano.
4. Prescrizioni di carattere particolare per il recupero del patrimonio edilizio.
5. Interventi diretti.
6. Interventi subordinati alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
7. Modalità degli interventi diretti.

Nelle aree residenziali esistenti Cr e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Articolo 60 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Cc)

Sono disciplinate dalle seguenti norme:

Destinazione d'uso: Residenziale

Rc: 0,30

H max: m 10,50

N° max piani f. t.: 3 abitabili più il sottotetto

Distanza tra fabbricati: secondo i disposti del punto 4 dell'art. 13.

Distanza da confini: secondo i disposti del p. 5, art. 13.

Distanza da cigli stradali: secondo i disposti dei punti 6 e 7, art. 13.

Norme particolari:

Sono ammessi come interventi diretti tutti quelli di cui all' Art. 37 delle presenti Norme.

Densità foniarie e territoriali:

$Df = mc/mq \ 0,30$ e $Dt = mc/mq \ 0,25$

per le Zone Cc1-1, Cc1-2, Cc1-3; Cc3-1, Cc3-2; Cc5-1, Cc5-2, Cc6; Cc7-1, Cc7-2, Cc7-3, Cc7-4; Cc8-1, Cc8-2; Cc9-1, Cc9-2a, Cc9-3a, Cc10, Cc23, Cc24, Cc25 e Cc 29.

$Df = mc/mq \ 0,30$ e $Dt = mc/mq \ 0,20$

per la Zona Cc4

$Df = mc/mq \ 0,50$ e $Dt = mc/mq \ 0,45$

per la Zona Cc21-1, Cc21-2, Cc21-4, Cc31, Cc32

$Df = mc/mq \ 0,50$ e $Dt = mc/mq \ 0,26$

per la Zona Cc21-3

$Df = mc/mq \ 0,75$ e $Dt = mc/mq \ 0,60$

per le Zone Cc17-a; Cc17-b1; Cc17-b2; Cc17-b3; Cc19-3, Cc19-4, Cc19-5, Cc26

Df = mc/mq 0,75 e Dt = mc/mq 0,37

per le Zone Cc19-2

Df = mc/mq 1,00 e Dt = mc/mq 0,75

per le Zone Cc15-a, Cc15-b, Cc15-c; Cc 17; Cc17-c; Cc17-d, Cc18 e Cc 28.

Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.

Scheda n.	AREE NORMATIVE	Zone residenziali di completamento Cc
	Cc1 (Cc1-1, Cc1-2, Cc1-3); Cc 3 (Cc3-1, Cc3-2); Cc 5 (Cc5-1, Cc5-2), Cc 6; Cc 7 (Cc7-1, Cc7-2, Cc7-3, Cc7-4); Cc8 (Cc8-1, Cc8-2); Cc 9 (Cc9-1, Cc9-2a, Cc9-3a) Cc 10, Cc. 23	

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,25
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	0,30
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Distanza tra fabbricati	ml	punto 4 dell'art. 13
Distanza da confini	ml	punto 5 dell'art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono in classe IIb	

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:	
Interventi nuova costruzione	

Modalità di intervento	
Titolo edilizio semplice o convenzionato.	
Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.	

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc 24, Cc 25 e Cc 29	Zone residenziali di completamento Cc
------------------	--	--

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,25
Indice di densità fondata Df	mc/mq	0,30
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Distanza tra fabbricati	ml	punto 4 dell'art. 13
Distanza da confini	ml	punto 5 dell'art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono in classe IIc	

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:	
Interventi nuova costruzione	

Modalità di intervento	
Titolo edilizio semplice o convenzionato.	
Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.	

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc4	Zone residenziali di completamento Cc
-----------	-----------------------	---------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Superficie territoriale St	mq	2.553
Superficie fondata Sf	mq	1.782
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,20
Indice di densità fondata Df	mc/mq	0,30
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Distanza tra fabbricati	ml	punto 4 dell'art. 13
Distanza da confini	ml	punto 5 dell'art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIa e parzialmente in classe IIIa. La porzione in classe IIIa è inedificabile.	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione

Modalità di intervento
Titolo edilizio semplice o convenzionato.
Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.

Note
La porzione inedificabile è indicata in cartografia. La capacità edificatoria espressa dalla parte inedificabile è trasferibile nella parte edificabile

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc21-3	Zone residenziali di completamento Cc
-----------	--------------------------	---------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Superficie territoriale St	mq	1.303
Superficie fondata Sf	mq	673
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,26
Indice di densità fondata Df	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Distanza tra fabbricati	ml	punto 4 dell'art. 13
Distanza da confini	ml	punto 5 dell'art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIb e parte in classe IIIa. La parte in classe IIIa è inedificabile.	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione limitatamente alla porzione in classe IIb. La Porzione compresa in classe IIIa è inedificabile.

Modalità di intervento
Titolo edilizio semplice o convenzionato.
Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.

Note
La porzione inedificabile è indicata in cartografia. La capacità edificatoria espressa dalla parte inedificabile è trasferibile nella parte edificabile

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc21-1; Cc21-2; Cc21-4; Cc31; Cc32	Zone residenziali di completamento Cc
------------------	--	--

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,45
Indice di densità fondata Df	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Distanza tra fabbricati	ml	punto 4 dell'art. 13
Distanza da confini	ml	punto 5 dell'art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono in classe IIb	

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:	
Interventi nuova costruzione	

Modalità di intervento	
Titolo edilizio semplice o convenzionato.	

Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc17b-2, Cc17b-3; Cc19-4; Cc26	Zone residenziali di completamento Cc
------------------	---	--

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,60
Indice di densità fondata Df	mc/mq	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Distanza tra fabbricati	ml	punto 4 dell'art. 13
Distanza da confini	ml	punto 5 dell'art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono nelle classi I, IIa e IIb	

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:	
Interventi nuova costruzione	

Modalità di intervento	
Titolo edilizio semplice o convenzionato.	

Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc17b-1; Cc17a	Zone residenziali di completamento Cc
------------------	--	--

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,60
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono in classe IIIb2. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art.34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione

Modalità di intervento
Titolo edilizio semplice o convenzionato.
Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc19-2	Zone residenziali di completamento Cc
-----------	--------------------------	---------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale St	mq	2.878	
Superficie fondiaria Sf	mq	1.444	
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,37
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono parzialmente in classe IIIb2 e parzialmente in classe IIIb3. La porzione compresa in classe IIIb3 è inedificabile. Nella parte compresa in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC., saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.	

Modalità di intervento	
Titolo edilizio semplice o convenzionato. Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.	

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc19-3	Zone residenziali di completamento Cc
-----------	--------------------------	---------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale St	mq	2.000	
Superficie fondata Sf	mq	1.600	
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,60
Indice di densità fondata Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono prevalentemente in classe IIIb2 e parzialmente in classe IIIa. Le porzioni in classe IIIa sono inedificabili. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC, saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.

Modalità di intervento
<p>Titolo edilizio semplice o convenzionato.</p> <p>Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.</p>

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc19-5	Zone residenziali di completamento Cc
------------------	----------------------------------	--

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,60
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade prevalentemente in classe IIIb2 e parzialmente in classe IIb. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC., saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.

Modalità di intervento
<p>Titolo edilizio semplice o convenzionato.</p> <p>Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.</p>

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cc15-a, Cc15-b, Cc15-c; Cc17; Cc17-c; Cc17-d; Cc18; Cc28	Zone residenziali di completamento Cc
------------------	--	--

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,75
Indice di densità fondata Df	mc/mq	1
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Distanza tra fabbricati	ml	punto 4 dell'art. 13
Distanza da confini	ml	punto 5 dell'art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono nelle classi I e IIb	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi come interventi diretti tutti quelli di cui all'Art. 37 delle presenti Norme

Modalità di intervento
Titolo edilizio semplice o convenzionato. Sono subordinati all'approvazione di Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata tutti gli interventi di completamento superiori a mc 1.000 e coinvolgenti aree di superficie complessiva superiore a mq 3.500, nell'osservanza dei predetti parametri urbanistici ed edilizi.

Note

Articolo 61 - ZONE RESIDENZIALI di PROGETTO (Cp)

Sono disciplinate dalle seguenti norme:

Destinazione d'uso: Residenziale

Rc: 0,30

H max: m 10,50

N° max piani f.t. 3 abitabili più il sottotetto

Distanza tra fabbricati: secondo i disposti del punto 4 dell'Art. 13.

Distanza da confini: secondo i disposti del punto 5 dell'Art. 13.

Distanza da cigli stradali: secondo i disposti dei punti 6 e 7 dell'Art. 13

Norme particolari:

Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa.

Densità foniarie e territoriali:

Df = mc/mq 0,30 e Dt = mc/mq 0,19

per le Zone Cp10-2

Df = mc/mq 0,30 e Dt = mc/mq 0,20

per le Zone Cpl8

Df = mc/mq 0,30 e Dt = mc/mq 0,25

per le Zone Cpl (Cp1-I, Cp1-II), Cp2, Cp4, Cp5, Cp6 (Cp6-1, Cp6-2), Cp7 (Cp7-I, Cp7-II, Cp7-III), Cp10-1, Cpl9 e Cp20.

Df = mc/mq 0,50 e Dt = mc/mq 0,35

per le Zone Cp11, Cp11-1 e Cp17 (Cp17 -I, Cp17 -II, Cp17 -III)

Df = mc/mq 0,75 e Dt = mc/mq 0,56

per le Zone Cp15-II

Df = mc/mq 0,75 e Dt = mc/mq 0,58

per le Zone Cp15-IV

Df = mc/mq 0,75 e Dt= mc/mq 0,60

per le zone Cp13 (Cp13-II-1a, Cp13-II-1b), Cp15-I, Cp15-III, Cp15-V

Df = mc/mq 0,65 e Dt = mc/mq 0,50

per la zona Cp22

Df = mc/mq 1,00 e Dt = mc/mq 0,75 per la zona Cp12-1 e Cp12-2

Scheda n.	AREE NORMATIVI Cp1-I; Cp1-II; Cp2; Cp4; Cp5; Cp6-1; Cp6-2; Cp7-I; Cp7-II; Cp7-III; Cp10-1; Cp19; Cp20	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	--	----------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,25
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	0,30
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricadono in classe IIb	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione

Modalità di intervento
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp18 (comprende la ex Cp18-2 come area inedificabile)	Zone residenziali di progetto Cp
------------------	---	---

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Superficie territoriale	mq	7.222
Superficie fondiaria	mq	4.962
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,20
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	0,30
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIb e parzialmente in classe IIIa. La porzione in classe IIIa è inedificabile.	

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:	
Interventi nuova costruzione	

Modalità di intervento	
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa	

Note	
La porzione inedificabile è indicata in cartografia. La capacità edificatoria espressa dalla parte inedificabile è trasferibile nella parte edificabile.	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp10-2; (comprende la ex Cp10-3 come area inedificabile)	Zone residenziali di progetto Cp
------------------	--	---

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale	mq	8.818	
Superficie fondiaria	mq	5.584	
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,19	
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	0,30	
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.	
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Arene a verde privato	mq	30% della S.F.	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIb e parzialmente in classe IIIa. La porzione in classe IIIa è inedificabile.		

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:	
Interventi nuova costruzione	

Modalità di intervento	
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa	

Note	
La porzione inedificabile è indicata in cartografia. La capacità edificatoria espressa dalla parte inedificabile è trasferibile nella parte edificabile.	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp11-1 (comprende la ex Cp11-2 come area inedificabile)	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	---	-------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale	mq	8.644	
Superficie fondiaria	mq	7.240	
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,35	
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	0,50	
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.	
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Aree a verde privato	mq	30% della S.F.	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIb e parzialmente in classe IIIa. La porzione in classe IIIa è inedificabile.		

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:	
Interventi nuova costruzione	

Modalità di intervento	
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa	

Note	
La porzione inedificabile è indicata in cartografia. La capacità edificatoria espressa dalla parte inedificabile è trasferibile nella parte edificabile.	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp11; Cp17	Zone residenziali di progetto Cp
------------------	--------------------------------------	---

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,35
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Arearie a verde privato	mq	30% della S.F.
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIb	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione

Modalità di intervento
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp12-1; Cp12-2	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	----------------------------------	----------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,75
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	1
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Arearie a verde privato	mq	30% della S.F.
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIb	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione

Modalità di intervento
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp13-II-1b	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	------------------------------	-------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,60
Indice di densità fondata Df	mc/mq	75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Aree a verde privato	mq	30% della S.F.
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe I e IIa	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione

Modalità di intervento
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp13-II-1a	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	------------------------------	-------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,60
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIIb2. Ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di carico antropico saranno ammessi solo in seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Modalità di intervento
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp15-I	Zone residenziali di progetto Cp
------------------	----------------------------------	---

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,60
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade prevalentemente in classe IIIb2 (le parti "a") e parzialmente (le parti "b") in classe IIIa. Le porzioni in classe IIIa sono inedificabili. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC, saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.

Modalità di intervento
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa

Note

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp15-II	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	---------------------------	----------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale	mq	4.646	
Superficie fondiaria	mq	3.534	
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,56
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade prevalentemente in classe IIIb2 e parzialmente in classe IIIa. Le porzioni in classe IIIa sono inedificabili. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC., saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.	

Modalità di intervento	
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa	

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp15-III	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	----------------------------	-------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale	mq	11.837	
Superficie fondiaria	mq	10.023	
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,60
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade prevalentemente in classe IIIb2 e parzialmente in classe IIIa. Le porzioni in classe IIIa sono inedificabili. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC., saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.	

Modalità di intervento	
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa	

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp15-IV	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	---------------------------	----------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale	mq	10.450	
Superficie fondiaria	mq	8.239	
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,58
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade prevalentemente in classe IIIb2 e parzialmente in classe IIIa. Le porzioni in classe IIIa sono inedificabili. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC., saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.	

Modalità di intervento	
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa	

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp15-V	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	--------------------------	-------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica			
Superficie territoriale	mq	3.259	
Superficie fondiaria	mq	2.757	
		In classe IIIb2 in assenza di interventi di riassetto	In classe IIIb2 a seguito degli interventi di riassetto
Indice di densità territoriale Dt	mq/mq	-	0,60
Indice di densità fondiaria Df	mq/mq	-	0,75
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	-	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13	
Altezza della costruzione H	ml	10,5	
Numero di piani f.t. Np	n°	3 abitabili più il sottotetto	
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul	
Condizionamenti geomorfologici	Ricade prevalentemente in classe IIIb2 e parzialmente in classe IIb e IIIa. Le porzioni in classe IIIa sono inedificabili. Nelle parti comprese in classe IIIb2 ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC		

Destinazioni d'uso	
Attività residenziali (art. 32 punto 6)	

Tipi di intervento ammessi	
In seguito al collaudo degli interventi di riassetto indicati negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC., saranno ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino alla nuova costruzione.	

Modalità di intervento	
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa	

Note	

Scheda n.	AREE NORMATIVE Cp 22	Zone residenziali di progetto Cp
-----------	-------------------------	-------------------------------------

Parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica		
Superficie fondiaria Sf		4.207
Indice di densità territoriale Dt	mc/mq	0,50
Indice di densità fondiaria Df	mc/mq	0,65
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30 della S.F.
Distanza della costruzione dal ciglio stradale Ds	ml	punti 6 e 7 dell'Art. 13
Altezza della costruzione H	ml	10,5
Numero di piani f.t. Np	n°	3
Parcheggio privato	mq	10 ogni 35 mq di Sul
Aree a verde privato	mq	30% della S.F.
Condizionamenti geomorfologici	Ricade in classe IIb	

Destinazioni d'uso
Attività residenziali (art. 32 punto 6)

Tipi di intervento ammessi
Sono ammessi gli interventi ex. Art. 37 delle Norme di Attuazione fino a:
Interventi nuova costruzione

Modalità di intervento
Gli interventi diretti sono soggetti all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa

Note

CAPO III - NORME PER LE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI

Articolo 62 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI (De)

Sono disciplinate dalle seguenti norme:

1) Destinazione d'uso prevalente:

- lavorazione e trasformazione di prodotti o manufatti a livello di conduzione artigianale.

2) Destinazioni d'uso ammesse:

- ricevimento, magazzinaggio di materiali o manufatti, esposizione e commercio al minuto o all'ingrosso di prodotti risultanti dalla trasformazione totale o parziale eseguita nell'azienda;
- residenziale concernente n° 1 alloggio riservato al titolare dell'azienda e n° 1 alloggio riservato al custode per complessivi 300 mq di S1 residenziale.

3) Interventi diretti ammessi:

- gli interventi 37.1, 37.2, 37.3.4, 37.5, 37.6, 37.9 del precedente art. 37.

4) Interventi soggetti a strumenti urbanistici esecutivi:

quelli di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

5) Indici urbanistici edilizi:

- per gli interventi a destinazione residenziale:

S1 max = 300 mq - H max = metri 7,50

- per gli interventi a destinazione produttiva:

Rc = S1/Sf = 50% H max = metri 12,00 misurati sino al colmo della copertura.

- Rapporto di copertura complessivo (compresi gli interventi residenziali e produttivi):

Rc = 60%

Superficie a parcheggio S = S1 * 40% + 15% S1

Nell'area De1 (ex fonderie di Trana) è accertata la presenza nel sottosuolo di rifiuti misti e scorie di fonderie non rimosse. Ai sensi del comma 5) dell'art. 242 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. gli interventi ammessi nell'area sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- obbligo di mantenere le strutture di messa in sicurezza permanente previsti in progetto (capping)
- divieto di modificare la destinazione d'uso;
- divieto di eseguire scavi nel sottosuolo in assenza di apposite precauzione per gli operatori
- obbligo di smaltimento del terreno da scavo

Nelle aree produttive esistenti De e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Articolo 63 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE DI PROGETTO (Dp)

1) gli interventi sono soggetti alla formazione ed alla approvazione del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.

2) Destinazione d'uso prevalente:

- lavorazione e trasformazione di prodotti, manufatti o materie prime a livello di conduzione artigianale.

3) Destinazione d'uso ammesse:

- ricevimento, magazzinaggio di materiali o manufatti, esposizione e commercio al minuto o all'ingrosso di prodotti risultanti dalla trasformazione totale o parziale eseguita nell'azienda;

- residenziale concernente n. 1 alloggio riservato al titolare dell'azienda e n° 1 alloggio riservato al custode ed alla sua famiglia per complessivi 350 mq di SI' residenziale.

4) Indici urbanistici ed edilizi:

per gli interventi a destinazione residenziale:

SI' (superficie linda residenziale) - max = mq 350 - H max = metri 7,50;

Superficie a parcheggio S = 15% SI';

- per gli interventi a destinazione produttiva:

SI" (superficie linda a destinazione produttiva) max = 0,40 Sf – H max= metri 16,00 misurati sino al colmo della copertura;

Superficie a parcheggio S"= 0,40 SI";

- per interventi complessivi (residenziali più produttivi):

Rc max = 50%

Iuf max = 0,50

Iut max = 0,35.

5) Specificazioni del P.I.P.:

Il piano degli insediamenti produttivi dovrà chiaramente specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature di servizio in adempimento agli standard stabiliti dalla presente legge;

b) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi o liquidi;

c) le fasce di protezione antinquinamento;

6) le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree industriali ed artigianali, nonché le aree per attrezzature funzionali relative agli impianti commerciali.

Nelle aree produttive in progetto Dp e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

CAPO IV - NORME PER LE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

Articolo 64 - ZONE CON NUCLEI RURALI OPERANTI IN AREE CON CARATTERE DOCUMENTARIO

Sono soggette agli stessi disposti che disciplinano le Zone destinate alle attività agricole (di cui all'Art. successivo 66) ed a quelli che disciplinano le Zone residenziali in aree con carattere documentario, di cui all'art. 57, punto 3) lettere a), b), c) ed e), punto 6) lettera a), b), c) e d) .

Sono ammessi gli ampliamenti a destinazione residenziale per quei nuclei familiari di nuova documentata costituzione sempre nell'ambito del nucleo rurale operante.

Detti ampliamenti si possono realizzare nell'ambito del nucleo operante delimitato dalle Tavole di Piano in misura di massima metri cubi 500 per ogni nuova unità familiare costituita, vincolando i terreni in conduzione secondo i disposti dell'Art. 25 della L.R. n. 56/1977 anche se questi non raggiungono la quantità minima secondo i disposti dell'Art. 66 punto 6).

Possono continuare le attività agricole in atto purché siano rispettate le norme igieniche per quanto concerne le attrezzature tecniche.

Nei nuclei agricoli di cui al presente articolo e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Articolo 65 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE DI RISPETTO MIBIENTALE

Sono soggette agli stessi disposti delle Zone di cui all'Art. 66-A) con esclusione di nuovi insediamenti per attrezzature tecniche o residenziali.

Sono ammesse le costruzioni di serre alle seguenti condizioni:

- $R_c = 0,20$
- H max del colmo = metri 3,50.

Articolo 66 - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE E FORESTALI

A) - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

1) Norme particolari e generali

Le attività in queste Zone sono normate dalle prescrizioni particolari elencate in questo Articolo e, in ogni caso, devono essere nel rispetto delle norme generali dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77.

2) Destinazioni ammesse

Sono quelle elencate al punto 8) dell'Art.32 delle presenti N.d.A.

3) Edificazioni ammesse

Sono ammessi esclusivamente gli interventi per:

- a) l'edificazione delle residenze rurali per gli imprenditori agricoli, i conduttori e gli eventuali dipendenti;
- b) il recupero, la conservazione, il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- c) il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole;
- d) la costruzione degli impianti per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione delle produzioni degli imprenditori singoli o associati.

I predetti interventi si devono attuare secondo le norme regolamentari in materia di igiene edilizia civile e rurale in ossequio al regolamento edilizio vigente o in ogni caso alle Leggi nazionali e regionali.

4) Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle Zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della LR n. 56/77.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione sui registri della proprietà immobiliare.

5) Mutamento di destinazione d'uso

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) nei casi di morte o di invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi, di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ne ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'Art. 37 della Legge Regionale 22 febbraio 19 n. 15. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario ed i suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

Sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalle lettere c), d) ed e) dell'Art. 9 della Legge n° 10 del 28/01/77.

6) Indici di edificabilità

a) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle Zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

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

b) Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come inculti ed al lordo degli edifici esistenti.

c) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui alla lettera e) del punto 3) del presente Articolo.

d) E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

e) 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, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

f) Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione senza che costituiscano variante al Piano regolatore.

g) le classi di colture in atto ed in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al punto 4) del presente Articolo, e l'osservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'Art. 69 della L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

h) Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi delle lettere b) e c) precedenti; deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto dei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

7) Norme edilizie per le residenze e le attrezzature rurali

a) Per l'edilizia residenziale rurale valgono le seguenti norme:

Rc = 0,20

H max = metri 7,50

N° max piani f. t. = 2 abitabili più sottotetto adibito a locali di sgombero;

Distanza tra fabbricati: secondo i disposti del punto 4 dell' Art. 13;

Distanza da confini: secondo i disposti del punto5 dell'Art. 13;

Distanza da cigli stradali: secondo i disposti del punto 7 dell'Art. 13, sempre che non siano in contrasto con il rispetto degli elementi caratterizzanti gli aggregati rurali ivi compresi gli allineamenti a cortina continua.

b) Per le attrezzature tecniche valgono le stesse norme ad eccezione delle seguenti:

Re = 0,33

IT max = metri 16

8) Concessioni per le residenze rurali (comma 3 dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni)

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) per gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9/05/75 n. 153 e 10/05/76 n. 352 e delle L. R. 12/05/75 n° 27 e 23/08/82 n° 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari di fondi ed a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente Articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente Articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi ed a chi ne abbia titolo.

B) - ZONE DESTINATE FORESTALI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

In queste Zone è ammesso l'insediamento delle attrezzature necessarie alla ceduazione ed al trasporto delle relative risultanze e di quelle opere ritenute necessarie nell'ambito idrogeologico, previa indagine a carico del richiedente.

Sono ammesse tutte le attività pertinenti alle colture boschive ed alla normale ceduazione con provvedimenti al impianto sostitutivo in quanto il patrimonio boschivo è tutelato dalle presenti Norme. Sono comunque ammesse le conduzioni agricole in atto.

Nelle aree agricole di cui al presente articolo e/o porzioni di esse che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

CAPO II - NORME PER LE ZONE DESTINATE ad ATTIVITA' PARTICOLARI A CONDUZIONE PRIVATA O PUBBLICA

Non è ammessa, all'infuori delle attrezzature di cui al comma 1, la nuova edificazione.

C) - EDIFICI DESTINATI AD USI EXTRA-AGRICOLI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE

Per questi edifici è confermata la destinazione d'uso in atto è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento igienico e la ristrutturazione senza aumento di cubatura con le modalità dell'intervento diretto.

Per destinazione d'uso in atto si intende quella accertata nella Tavola "Stato di fatto e usi in atto in aree extra-urbane che fanno parte della documentazione costitutiva del P.R.G.C.".

C) ZONE DESTINATE AD AUTORIMESSE ESPOSITIVE INTERRATE.

Sono individuate nella Cartografia di Piano con la dizione ES1 e sono destinate al ricovero espositivo di automobili correnti e di epoca, con carattere museale e insediamento completamente interrato unitamente ai servizi strettamente pertinenti.

La copertura degli spazi interrati destinati all'esposizione e ai servizi pertinenti dovrà essere realizzata, salvo le parti destinate a cielo aperto, con riporto di terreno vegetale non minore di cm. 60, sistemato con impianti a verde piantumato e percorsi pedonali.

In queste Zone Es1 così destinate, non sono consentite edificazioni in emergenza di suolo ad eccezione delle prese d'aria non eccedenti m. 1,20 di altezza.

Rc di occupazione = m. 0,80 .

Distanza dai confini: secondo la normativa dei locali interrati

Distanza dei cigli stradali: secondo la normativa dei locali interrati

L'insediamento è subordinato all'approvazione preventiva delle Autorità Tutorie in materia di sicurezza, prevenzione incendi e sanità dei locali anche in rapporto alla pubblica frequenza nonché all' approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato con il Comune.

C) ZONE DESTINATE A IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE.

Sono individuate in cartografia con la sigla STc. I progetti degli impianti devono essere autorizzati preventivamente dagli ENTI preposti specificamente alla loro tutela in materia di sicurezza e sono comunque oggetto di concessione edilizia che valuta anche il loro impatto ambientale. A giudizio della C.I.E. possono essere dinigate le concessioni su soluzioni di attrezzature eccedenti la tipologia di snellezza delle attrezzature per antenne nonché per soluzioni cromatiche e/o morfologiche ostative all'inserimento ambientale.

H Max (corpo principale) = Mt. 30,00

Distanza minima dai confini = Mt. 5,00

L'esecuzione dei progetti presentati è subordinata ai condizionamenti specifici per le aree delle Zone STc2, STc3, previsti dalle Prescrizioni Geologico-Tecniche del dicembre 2003 - che sono parte integrante delle N.d.A. - e in ogni caso subordinata a indagine preventiva specifica Idrogeomorfologica in loco, a firma di Geologo abilitato e a cura e carico del richiedente.

L'area Stc2-1 ricade in classe IIIa e quindi è inedificabile.

Articolo 67 - ZONA EX CAVA "RIVAFREDDA" E ZONE PER LA RICETTIVITA'

A) - ZONE PER LA RICETTIVITA'

La Zona TI è così disciplinata:

Destinazione d'uso: ricezione turistica, svago, ristoro e sport.

Df = mc/mq 0,30

Rc = 0,20

Distanze tra fabbricati: secondo i disposti del punto 4 dell'Art. 13.

Distanze da confini: secondo i disposti del punto 5 dell'Art. 13.

Distanze da cigli stradali: secondo i disposti dei punti 6 e 7 dell'Art. 13

La Zona T2 è destinata esclusivamente alle attrezzature sportive di svago per il servizio turistico.

B) - ZONE OCCUPATE DALLA EX CAVA "RIVAFREDDA"

Si tratta della ex cava di serpentina denominata "Rivafredda", recuperata ai sensi della LR 69/1978, e delle sue aree di pertinenza.

Sono ammessi progetti con finalità di riuso e valorizzazione dell'area. Tali progetti devono tenere conto delle prescrizioni di cui all'art. 34 punto B3.2 delle presenti norme.

Articolo 68 - EDIFICI ISOLATI CON CARATTERE STORICO- ARTISTICO- AMBIENTALE E MONUMENTI ISOLATI A CONDUZIONE PUBBLICA O PRIVATA

Sono normati dalle stesse disposizioni che disciplinano le Zone residenziali con carattere storico-artistico-ambientale ad eccezione di quelle inerenti alla destinazione d'uso che per questi edifici è quella in atto.

CAPO VI - NORME PER LE AREE INEDIFICABILI

Articolo 69 - DESTINAZIONI D' USO AMMESSE PER LE AREE COMPRESE NELLE FASCE DI RISPECTO

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalla normativa delle Zone di intervento a cui appartengono.

Articolo 70 - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE INEDIFICABILI

Nelle fasce di rispetto dei nastri e degli incroci stradali di cui all'art. 34 punto 2) è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle costruzioni, agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

Nella Zona di rispetto del Cimitero non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelli esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Unicamente per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentite le attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici a raso e attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica. Gli interventi ammessi sono subordinati alla

valutazione dell'effettivo stato di pericolosità locale e degli effetti indotti sul contesto geomorfologico.

In tutti gli edifici esistenti compresi entro le fasce di cui ai commi precedenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo.

Nelle Zone Vp a verde privato vincolato è consentito qualsiasi tipo di coltura arborea, orto o giardino, con il divieto di abbattere gli alberi di pregio esistente e con l'obbligo del mantenimento della superficie a terreno vegetale.

CAPO VII - NORME PER EDIFICI E IMPIANTI IN ZONA IMPROPRIA

Come da Deliberazione del C.C. n° 15 del 17/04/2003 "Adozione della 3a VARIANTE al P.R.G.C. ex art. 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.e.i." sono apportate in quanto confermate le seguenti modificazioni alla N.d.A del P. R. G. C. vigente:

Articolo 71 - EDIFICI A DESTINAZIONE NON PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA

I) Per gli edifici residenziali e come tali individuati nelle Tavole "Stato di fatto e usi in atto in aree urbane" e "Stato di fatto e usi in atto in aree extra-urbane" costitutive del P.R.G.C., di proprietà dei soggetti aventi o non aventi titolo ai sensi dell'Art. 12 della Legge n. 153 del 9/05/75, ubicati in aree destinate alle attività agricole e non compresi in Zone di intervento di tipo Z, è confermata la destinazione d'uso con cui sono stati individuati nelle predette Tavole, estesa pure agli edifici di comprovata esistenza e destinazione Residenziale anche se tale identificazione è omessa nelle Tavole dello Stato di fatto e Usi in atto. Per questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e ristrutturazione senza aumento di cubatura con intervento diretto.

Tettoie aperte

Nei lotti pertinenti agli edifici residenziali come sopra individuati e definiti, è concessa l'edificazione di tettoie aperte (ovvero con non più di due pareti chiuse) di superficie utile max. di mq. 50 e con altezza max. di m. 2,80 alla gronda del tetto. La destinazione consentita è a ricovero di macchine ed attrezzature varie.

Locali interrati

E' altresì concesso, per ciascuna delle predette unità immobiliari, la costruzione di un vano interrato per il ricovero macchine o locale di sgombero, di superficie utile max di mq.25 da realizzare nel rispetto delle modalità e dei disposti in vigore per i locali interrati per tale destinazione.

Recupero di preesistenze sotto utilizzate

Ai fini di un adeguamento delle singole abitazioni come sopra individuate e in quanto a servizi e vani accessori interni eventualmente carenti, è consentito il recupero delle preesistenze edificate in adiacenza dell'unità da adeguare e risultanti sotto utilizzate; ciò onde ricavarne servizi e vani accessori quali cucine, cucinini, wc, bagni, disimpegni e scale da porre al servizio dei locali carenti esistenti con esclusione di incrementi dei predetti.

Adeguamento dei servizi in assenza di preesistenze recuperabili

È consentito un aumento volumetrico max del 20% della volumetria dei locali esistenti, individuati nel precedente punto 1) da utilizzare una tantum, unicamente nei casi di assenza di preesistenza recuperabili e solo per la creazione dei predetti locali di servizio e/o accessori. È comunque concesso un incremento di mq. 25 da utilizzare per il predetto adeguamento.

Rispetto ambientale

Gli interventi di cui sopra da realizzare in emergenza dal suolo dovranno prevedere l'impiego di materiali confacenti con l'ambiente circostante e con i vincoli ambientali della Zona competente, secondo i suggerimenti della C.I.E., privilegiando comunque l'intonaco nei rivestimenti esterni, il legno nelle orditure a vista e le tegole in laterizio (coppo, monocoppo o portoghesi) oppure in pietra, nelle coperture.

Bassi fabbricati - Sono altresì consentite le edificazioni di bassi fabbricati con le limitazioni dei disposti di cui al punto 23 dell'art.11 DEFINIZIONI EDILIZIE.

- 2) Per gli edifici a destinazione qualsiasi non residenziale e non produttiva, nelle stesse condizioni di individuazione; di proprietà, di ubicazione e di esclusione dalle Zone z, è confermata la destinazione d'uso con cui sono stati individuati nelle Tavole dello "Stato di fatto e usi in atto"; per essi sono consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e ristrutturazione senza aumento di cubatura con le modalità dell'intervento diretto.

Per gli edifici di cui al presente articolo che ricadono nelle classi IIIb, ogni intervento che comporti incremento di carico antropico (cfr art. 34 delle NTA) è subordinato alla realizzazione degli interventi di riassetto descritti negli allegati 3a e 3b alla relazione illustrativa dello studio geologico del PRGC.

Articolo 72 - EDIFICI O IMPIANTI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE NON PRODUTTIVA (depositi, magazzini, ecc.) IN ZONA IMPROPRIA

Per i predetti edifici individuati nelle Tavole "stato di fatto e usi in atto in aree urbane" e "Stato di fatto e usi in atto in aree extra-urbane" costitutive del P.R.G.C. come dall'Art. 8 delle N.d.A., ubicate in aree destinate alle attività agricole, è confermata la destinazione d'uso con cui sono stati individuati nelle predette Tavole.

Per questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura. Gli indici parametrici sono riferiti alla Sf del lotto comprensivo degli edifici e degli impianti alla data dell'inizio delle applicazione delle misure di salvaguardia del progetto preliminare del piano.

Ogni intervento è subordinato alla verifica dell'idoneità degli impianti di depurazione e di allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi per tutto il complesso produttivo ove si inserisce l'intervento richiesto.

CAPO VIII - NORME PER AREE A CONDUZIONE DI ENTI PUBBLICI

Articolo 73- AREE PER ATTREZZATURE MILITARI

Le norme che disciplinano queste aree sono le stesse delle Zone Dp, ad eccezione della destinazione d'uso civile è per attività ed insediamenti di attrezzature militari, con esclusione di obbligo di formazione di Piani Esecutivi Convenzionati.

Articolo 74 - AREE DI PROPRIETA' DELL'ACQUEDOTTO

Sono aree destinate alle piantumazioni di tutela, alle attrezzature ed impianti pertinenti all' esercizio dell'acquedotto.