REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 22-16143 DEL 27/01/1997)

VARIANTE 2012

(ai sensi dell'art. 31 ter, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

DOCUMENTO PROGRAMMATICO APPROVATO CON	D.C. NR.	32	DEL	21/12/2012
PROGETTO PRELIMINARE (parere ai sensi D.P.R. 380/01, art. 89, e L.R. 56/77 e s. m. ed i., art. 31ter, c. 9, reso da Regione Piemonte con nota prot. 17371 DB14/20 del 31/03/2014) ADOTTATO CON	D.C. NR.	1	DEL	07/04/2014
CONTRODEDUZIONI ADOTTATE CON	**D.C. NR.**	**32**	**DEL**	**29/09/2014**

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
Arch. Fabio GALLO

SOCIETÀ DI INGEGNERIA
12100 S.Rocco Castagnaretta CN - Via Moiola 7
Partita IVA e C.F. 03182950042
R.E.A. C.C.I.A.A. Cuneo 269739
Capitale sociale Euro 10.000

tautemi@tautemi.it

COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2012

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

I N D I C E

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G. .....pag. 5

” 2 - Articolazione normativa del P.R.G. ..... ” 6

” 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale ..... ” 7

” 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) ..... ” 11

” 5 - Modalità attuative dirette ..... ” 13

” 6 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione ..... ” 14

” 7 - Parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d’uso ..... ” 15

” 8 - Categorie di destinazioni d’uso ..... ” 16

” 9 - Utilizzazione del suolo ..... ” 18

” 10 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni ..... ” 20

” 11 - Interventi edilizi e loro definizioni ..... ” 21

” 12 - Individuazione e classificazione delle aree ..... ” 31

” 13 - R - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ammesse ..... ” 32

” 14 - R1 - Complessi di interesse storico-artistico-ambientale ..... ” 33

” 15 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale ..... ” 37

” 16 - R3 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita ..... ” 39

” 17 - R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua e di completamento ..... ” 41

” 18 - R5 - Aree di nuovo impianto ..... ” 43

Art. 19 - R6 - Aree periurbane a bassa densità.....pag. 44

” 20 - T - Insediamenti ed aree a prevalente destinazione terziaria..... ” 45

” 21 - P - Insediamenti ed aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d’uso ammesse..... ” 46

” 22 - P1 - P2 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati - di completamento e di nuovo impianto ..... ” 47

” 23 - E - Aree agricole produttive ..... ” 48

” 24 - E1 -Aree agricole periurbane di rispetto degli abitati..... ” 54

” 25 - PA - Aree per impianti produttivi agricoli ..... ” 55

” 26 - SP - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale..... ” 57

” 27 - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale ..... ” 59

” 28 - Distributori di carburanti ..... ” 60

” 29 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico**,** e infrastrutture relative**; recinzioni** ..... ” 62

” 30 - Fasce di rispetto ..... ” 65

” 31 - Edifici ricadenti in zona impropria..... ” 67

” 32 - Autorimesse..... ” 69

” 33 - Accessori..... ” 70

” 34 - Opere attigue a strade provinciali..... ” 71

” 35 - Aree a verde privato..... ” 72

” 36 - Vincoli di carattere geologico - tecnico ..... ” 73

” 37 - Vincolo ai sensi del D. Leg.vo 490/99 ..... ” 75

” 38 - Beni culturali ambientali individuati dal P.R.G. ..... ” 76

Art. 39 - Elementi di interesse architettonico ed ambientale da salvaguardare e ripristino delle facciate.....pag. 77

” 40 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente..... ” 78

” 41 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i..... ” 85

” 42 - Norme specifiche attinenti a singole aree o fabbricati ..... ” 87

”4243 - Disposizioni integrative..... ” 88

”4344 - Deroghe..... ” 89

”4445 - Entrata in vigore del P.R.G..... ” 90

Le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono evidenziate nel seguente modo:

_Progetto Preliminare

- con **carattere grassetto** le parti aggiunte;
- con sfondo grigio le parti stralciate.

_Controdeduzioni

con ***carattere*** **grassetto corsivo** le parti aggiunte;
con ~~testo barrato~~ le parti stralciate.

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1. Il progetto della variante 2003 è costituito dai seguenti elaborati:

   A) - Relazione illustrativa;
   - Scheda quantitativa dei dati urbani;

   B) - Elaborati grafici illustranti lo stato di fatto;

   C) - Elaborati grafici illustranti il progetto di P.R.G.;
   - Norme di attuazione e tabelle di zona;
   - Fascicolo “Osservazioni e controdeduzioni”;

   D) - Relazione geologico-tecnica;
   - tav.I Carta geomorfologica e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000);
   - tav. II Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1:10.000).

2. Gli elaborati di cui alle precedenti lettera A) e B) hanno valore illustrativo; i restanti elaborati di cui alle lettere C) e D) hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all’art. 2 successivo.

ART. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N. d. A.).

2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.

3. Delle N. d. A. fanno parte integrante le "Tabelle di Zona" allegate; le Tabelle riassumono ed integrano le previsioni delle N. d. A. relativamente alle singole zone in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.

   Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.

   Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. d. A.

4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della Tabella.

5. Gli elaborati geologico - tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti; le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geologico-tecniche sono da intendersi prevalenti su ogni eventuale previsione contrastante.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.

   Costituisce modalità attuativa diretta la denuncia di inizio attività (D.I.A.) ed il permesso di costruire anche quando convenzionato, ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.

   Le aree soggette a titolo abilitativo convenzionato (permesso di costruire convenzionato, P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

   Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.

   Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

2. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

3. Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.

4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge.

Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto allo standard di legge come specificato al successivo 7° comma, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard stessi, è fatto obbligo di monetizzare la quota residua.
Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 41 seguente.

4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di verde e parcheggio, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 41 seguente.

4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui agli artt. 16 e 17, per interventi di ristrutturazione urbanistica, opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti dell'art. 41 seguente e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi per le quali è fatto obbligo di cessione;
- per tutte le destinazioni d'uso, ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, degli artt. 16 e 17 successivi;

5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 41 successivo per il commercio al dettaglio.

5.2 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 41 successivo per il commercio al dettaglio.
L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.
Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.

6. Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.

Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.

7. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:

   - destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 8 seguente: mq. 9 **12,5** ogni ab. per verde e mq. 2,5 ogni ab. per parcheggio;
   - destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 8 seguente: 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. (da attribuire al parcheggio in quota pari almeno al 50%);
   - destinazioni commerciali di cui alle lett. c_1, c_3, c_4, c_5, c_6, c_7, c_8, c_9, comma 1, art. 8 seguente: 100% della superficie utile lorda commerciale da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
   - destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c_2, comma 1, art. 8 seguente: 20% della superficie del lotto interessato dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
   - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d_1, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 1 posto auto ogni camera;
   - destinazioni direzionali di cui alle lett. e_2, e_3, comma 1, art. 8 seguente: come destinazione commerciale, lettere c_1, c_3 …etc.; la destinazione di cui alla lettera e_1 segue la norma delle destinazioni residenziali.

8. In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione;
   la disposizione si applica solo per interventi produttivi e terziario-commerciali quando l'area da dismettere sia, per caratteristiche localizzative e/o dimensionali, tale per cui l'Amministrazione non ravvisi l'opportunità di acquisirla al proprio patrimonio.

9. Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.
   Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a intervento convenzionato, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

10. Ove si prevede la realizzazione di opere urbanizzative in sede di S.U.E. o intervento diretto a scomputo di oneri di urbanizzazione, lo scomputo opera sulla sommatoria degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

1. A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
   1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
   2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
   3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
   4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
   5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
   6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).

2. Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo, salvo diversa specifica indicazione, dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

3. Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

4. Con le stesse procedure del comma 3 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E.; in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno coerente rispetto all'intera area ed al suo intorno, nonché una corretta distribuzione di aree per servizi e capacità edificatoria.

5. Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, S.U.E. i proprietari degli immobili che in base al reddito catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.
   Per i P. di R. si richiama il disposto dell'art. 30 della L. 457/78.
   Anche in tali casi dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.

6. Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà

soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte unicamente salve le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti il commercio al dettaglio.

ART. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

1. Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.

2. Non sono soggetti ad atto abilitativo:
   a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
   b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
   c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
   d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi e secondo quanto disposto all'art. 8 successivo;
   e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
   f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

3. Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione, i costi previsti e la bozza di convenzione.

4. Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.

5. Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

6. Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

ART. 6 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

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

   a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
   b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
   c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76 e s.m.;
   d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

3. Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario, ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

ART. 7 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

1. L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per le destinazioni appresso indicate è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superficie destinata al parcheggio privato:

   - destinazione residenziale (lettera a, comma 1, art. 8 seguente): mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
   - destinazione produttiva (lettera b, comma 1, art. 8 seguente): mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L. di costruzione;
   - destinazioni commerciali (lettera c, comma 1, art. 8 seguente):
     - commercio al dettaglio: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
     - commercio all'ingrosso: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
     - somministrazione alimenti e bevande: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
     - altre attività comprese nella categoria della destinazione commerciale: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
   - destinazioni turistico-ricettive (lettera d_1, comma 1, art. 8 seguente): mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
   - destinazioni direzionali di cui alle lettere e_2, e_3, comma 1, art. 8 seguente): mq. 1 ogni mq. di S.U.L.; destinazioni direzionali di cui alla lett. e_1: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

2. La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso, ad esclusione di:
   - interventi che interessino una superficie utile netta (Sun) inferiore a 150 mq.;
   - interventi ricadenti nelle aree R1 e R2.

3. Le superfici di cui al primo comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato, in superficie o all'interno della costruzione stessa, ammettendosi in casi di impossibilità l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

1. Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate.
   Il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a permesso di costruire. Il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a D.I.A., fatto salvo quanto ammesso alla lettera d) dell'art. 5 precedente (unità immobiliari inferiori a 700 mc.).
   Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 41 successivo.

   Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:
   - a_1) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
   - a_2) residenze collettive;

   Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:
   - b_1) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
   - b_2) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;

   Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:
   - c_1) commercio al dettaglio;
   - c_2) commercio all'ingrosso;
   - c_3) somministrazione alimenti e bevande;
   - c_4) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio ;
   - c_5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
   - c_6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
   - c_7) altri servizi di tipo sanitario privati;
   - c_8) attività sportive private;

c_9) attività di spettacolo e intrattenimento private;

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

d_1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in :

e_1) attività professionali;

e_2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;

e_3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc…

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

f_1) destinazioni agricole residenziali;

f_2) agriturismo;

f_3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

2. La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà dell'Autorità comunale di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

3. Per modifica di destinazione d'uso, ove si passi da una categoria o sottocategoria all'altra, si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 19/99 con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

1. Le Tabelle di Zona precisano per ogni zona le quantità di edificazione ammesse.

2. L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.

3. Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.

4. Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.

5. La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.

6. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali da aggiornarsi con continuità a seguito di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

7. Sulle mappe del precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione, gli edifici oggetto di titolo abilitativo e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

8. Ogni progetto tendente ad ottenere un atto abilitativo per interventi di nuova costruzione, di ampliamento o che, comunque, modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.

9. L'istanza diretta ad ottenere un atto abilitativo ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.

10. Le possibilità edificatorie di soprelevazione o ampliamento ammesse in misura per-

centuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 27/01/1997.

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1. I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E. cui si fa rimando.

2. Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.

3. Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi e dei parcheggi privati, si assume quanto segue:
   - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:
     nr. ab. = volume / 90 mc. per abitante
   - posto auto:
     mq. 26
   - superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:
     ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, etc..

4. Parete finestrata:
   si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture che hanno i caratteri di veduta o prospetto a norma di codice civile.

5. Adeguamenti igienico - funzionali:
   ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative connesse ai requisiti di igienicità e salubrità, nonché a quelli di fruibilità e funzionalità delle unità immobiliari.

ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1. Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 del la L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2. A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

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

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

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a D.I.A.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

3. B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

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

Essi comprendono:

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

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

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

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4. C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

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

ELEMENTI STRUTTURALI: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto

della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.
E` consentita la realizzazione di soppalchi interni a norma del vigente R.E..
Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione) ed i soppalchi di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
E' ammesso il recupero, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative, di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

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

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5. D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

5.1. D1) VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (VAL)

Riguarda edifici che conservano nell'insieme caratteri di interesse ambientale - documentale che tuttavia possono parzialmente essere compromessi da situazioni di degrado o da interventi edilizi succedutisi sul tempo. Per tali edifici dovranno essere salvaguardati gli elementi di pregio, documentati negli elaborati di rilievo, mediante interventi assimilabili al risanamento conservativo; per le parti degradate o compromesse si potrà procedere alla loro sostituzione, analogamente agli interventi di ristrutturazione edilizia parziale, finalizzando il progetto ad una riqualificazione dell'immobile coerente con i caratteri storico-documentali del contesto.

5.2 D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.
Qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio, è ammessa una modesta soprelevazione della copertura per esigenze statiche e funzionali; la soprelevazione di cui trattasi è da riferirsi alla parete di imposta della copertura e non potrà comunque essere superiore a cm. 60, fatto salvo quanto previsto nella zona R1.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.
È altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.
Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5.3 D3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono 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, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo.

Gli incrementi volumetrici devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 7.

E’ infine consentito il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

5.4 D4) RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti.

In sede di intervento, eccedente la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell’edificio.

5.5 D5) RICOSTRUZIONE GUIDATA (RIC)

In presenza di ruderi di edifici diroccati, l'Autorità comunale, con apposito atto, può ordinare lo sgombero, per fini di pubblico decoro, pubblica incolumità, miglioria delle condizioni di viabilità, recupero di spazi di uso pubblico, etc.

Quando non sussistono i pregiudizi di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di titolo abilitativo mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà; quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si assume l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml. 6,50.

La progettazione dovrà uniformarsi alle prescrizioni tipiche per gli interventi di risanamento conservativo con l'avvertenza che le cautele là indicate dovranno essere riferite anziché all'immobile esistente alle tipologie costruttive tradizionali locali.

6. E) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, ovvero per i quali il PRG ammette tale tipo di intervento. E' consentito, mediante la ricostruzione, la realizzazione del volume preesistente, oltre a quanto ammesso nella ristrutturazione totale e/o specificamente nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella preesistente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 12.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma 5.3 precedente, nel solo caso in cui venga documentato, mediante relazione asseverata di tecnico competente, l'imprevedibilità del crollo stesso.

7. F) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

8. G) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

9. H) AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:
- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni purché venga prodotto assenso del proprietario confinante; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di mt. 3

Ove l'ampliamento riguardi porticati, pensiline e altre strutture similari, aperti su tre lati, si applica il codice civile.

10. I) SOPRELEVAZIONE

L'intervento di soprelevazione consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la soprelevazione per adeguamento statico – tecnico – funzionale come previsto nei commi precedenti, ammessa senza verifica dei parame-

tri appresso riportati, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La soprelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di mt. 3 tra pareti non finestrate;

è ammessa come appresso:

- soprelevazione di edifici in aderenza:
  la soprelevazione, in aderenza a parete esistente ed all'interno della sua sagoma, è ammessa senza assenso del confinante; la sopraelevazione oltre la sagoma dell'edificio in aderenza è ammessa previo assenso del confinante o, in alternativa, con arretramento di mt. 5 dal confine;
- soprelevazione di edifici staccati:
  - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a mt. 3, è consentita la soprelevazione con assenso del confinante e con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a mt. 3 dalla parete prospiciente; per soprelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno mt. 5 dal confine o assenso del confinante;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a mt. 3 ma inferiore a mt. 10, è consentita la soprelevazione con parete cieca e assenso del confinante; la soprelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a mt. 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, la soprelevazione è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

11. L) APERTURA O MODIFICA FINESTRE

L'apertura di nuove finestre su pareti esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a mt. 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a mt. 5 è necessario assenso del confinante; in caso di pareti esistenti prospicienti l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a mt. 3.

La modifica di finestre esistenti segue le prescrizioni del capoverso precedente.

12. M) NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.
Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, la nuova costruzione nelle aree di nuovo impianto residenziale classificate R5 deve rispettare:

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444.

In tutte la altre zone si applica il comma 9 precedente

13. RIDUZIONE DISTANZE

Ove nei commi precedenti si fa riferimento ad "assenso del proprietario confinante" o "accordo scritto tra le parti", si intende semplice scrittura privata resa anche mediante sottoscrizione degli atti progettuali da parte dell'interessato.

ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone individuate nella cartografia così classificate:

   - insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
     R1 complessi di interesse storico-artistico- ambientale;
     R2 complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
     R3 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita;
     R4 aree di recente edificazione a capacità insediativa residua e di completamento;
     R5 aree di nuovo impianto;
     R6 aree periurbane a bassa densità;

   - insediamenti ed aree a prevalente destinazione terziaria:
     T1 aree per insediamenti terziari;

   - aree a prevalente destinazione produttiva:
     P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
     P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;

   - aree agricole:
     E aree agricole produttive;
     E1 aree agricole periurbane di rispetto degli abitati;
     PA aree per impianti produttivi agricoli;

   - aree a verde privato;

   - aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP);

   - aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G);

   - aree per viabilità, trasporto pubblico e le relative infrastrutture;

ART. 13 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
   - categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
   - categoria b_1), comma 1, art. 8 precedente;
     con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste;
   - categoria c), comma 1, art. 8 precedente;
   - categoria d_1), comma 1, art. 8 precedente;
   - categoria e), comma 1, art. 8 precedente;
   - attrezzature ed impianti pubblici.

2. I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire e dichiarazioni di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

3. Dovrà essere assicurata una dotazione di aree per servizi sociali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, secondo le modalità e quantità stabilite al precedente art. 3, così come previsto all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

ART. 14 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

2. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.

4. Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua 5 gruppi di edifici :
   - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
   - gruppo II: edifici di pregio architettonico;
   - gruppo III: edifici di interesse ambientale - documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
   - gruppo IV: edifici privi di particolare pregio;
   - gruppo V: edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale

   Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso:
   - fronti degli edifici su spazi pubblici;
   - fronti degli edifici su spazi interni privati;
   - interno dei corpi di fabbrica.

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		fronti degli edifici su spazi pubblici	fronti degli edifici su spazi interni privati	Interno dei corpi di fabbrica
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico	RC	RC	RP
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	VAL	RP	RT
IV	edifici privi di particolare pregio	RT	RT	RT
V	edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RIQ	DR

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.

5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di valorizzazione (VAL) comprende il restauro e risanamento conservativo per le parti dell'edificio che ancora presentano caratteristiche proprie degli edifici storici locali e la ristrutturazione parziale per le parti compromesse riscontrabili nella documentazione di rilievo.

5.4 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.5 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti. Il conseguente incremento di SUL è in questi casi sempre ammesso.

5.6 Per gli edifici appartenenti ai gruppi III, IV e V è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale soprelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.7 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.8 Si richiamano eventuali norme speciali per singoli fabbricati contenute al successivo art. 42.

5.9 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.

7. Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrasti con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti; si richiamano inoltre le norme di cui all'art. 32 seguente.

8. È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.

9. Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.

10. La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al successivo ed ultimo comma.

11. Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.
Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

12. **Per il fabbricato esistente su piazza Castello, in area R1.1, è ammessa la sopraelevazione della copertura con il limite dell'allineamento della gronda a quella del fabbricato attiguo. L'intervento edilizio dovrà essere progettato ponendo particolare attenzione allo schema compositivo della facciata principale prospettante su piazza Castello, che dovrà riproporre le scansioni ritmiche delle aperture preesistenti con particolare riferimento alle aperture ad arco; gli elementi decorativi dovranno essere riproposti similmente agli originali ed inoltre dovranno essere utilizzati materiali costruttivi ed elementi di finitura in grado di armonizzarsi al contesto edificato circostante.**
    L'intervento è sottoposto al parere vincolate della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91bis della L.R. n. 56/77.

13. **Nell'area a verde privato inedificabile posta all'interno della cinta muraria della Vecchia proprietà Solaro / Vitucci in prossimità del Castello, in particolare sul terreno censito a Catasto al Fg,6, mappale 389 all'angolo di via Marconi, è ammessa la realizzazione di una struttura quale chiosco con destinazione di somministrazione di alimenti e bevande di dimensione massima di mq 30 e altezza non superiore a 4,00 mt. La progettazione dovrà garantire un adeguato inserimento ambientale con l'area nel quale ricade utilizzando una tipologia costruttiva idonea sia nell'utilizzo dei materiali che di forma e struttura.**

ART. 15 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.

2. Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi individuati in cartografia o, in loro assenza, quelli ammessi per il gruppo di edifici IV della tabella di cui all'art. 14 precedente.

3. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

4. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.

5. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.

6. In caso di documentata necessità, per il miglioramento igienico-funzionale degli edifici esistenti, è ammesso, in sede di intervento l'ampliamento o il completamento del 20% del volume esistente con un massimo di 100 mc per edificio; 75 mc sono comunque ammessi anche se eccedono tale percentuale.

7. E' altresì ammessa la costruzione di strutture aperte (porticati, pensiline, tettoie, ecc…) fino ad un massimo di 40 mq di superficie coperta che non dovrà, comunque, comportare il superamento del rapporto di copertura del 50% calcolato sull'intero lotto al lordo dell'esistente e, in casi di struttura separata dall'edificio principale, un'altezza massima alla gronda di m 2,50 con pendenza delle falde non superiore al 40%; 15 mq sono sempre consentiti.

8. Per gli edifici per i quali non è indicato il tipo di intervento in cartografia, mediante P. di R. di cui al successivo c. 10, è consentito realizzare:
   - ampliamenti e completamenti per esigenze funzionali,, comunque non superiori al 30% del volume esistente, con un massimo di 150 mc per edificio;
   - traslazione di volumi finalizzata al diradamento e ad una migliore fruizione delle

aree interne, semprechè la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con altezze superiori alla preesistente incrementata di 60 cm, e comunque non più di due piani fuori terra con altezza massima di m 6,50;
- demolizione e ricostruzione di edifici per i quali sia documentata, mediante perizia asseverata, una situazione di particolare degrado igienico-statico-funzionale che non consenta un adeguato recupero; in tal caso si richiamano i limiti previsti al capoverso precedente.

9. Nell'ambito R2.2 è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica da attuare mediante P. di R. secondo i parametri riportati in tabella di zona.

10. È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.

11. Si richiamano in quanto applicabili i commi 5.5, 5.6, 5.7 e 11 dell'art. 14 precedente.

12. Nell'area R2.5 sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica mediante P. di R. nel rispetto dei volumi esistenti.
L'altezza massima dei nuovi edifici non dovrà superare quella maggiore dei fabbricati attigui di via Garibaldi e sul fronte strada il disegno compositivo dovrà tendere all'inserimento di un profilo articolato che si armonizzi rispetto ai fabbricati contigui. La nuova edificazione dovrà essere realizzata utilizzando tipologie, materiali e tecniche costruttive della tradizione locale.

13. Nell'isolato compreso nell'area R2.4, all'angolo tra via Circonvallazione e via Garibaldi, gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto della tipologia esistente; eventuali ampliamenti dovranno risultare coerenti ed organici rispetto all'impianto originario escludendosi la realizzazione di corpi separati.

ART. 16 - R3 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ormai sature.

2. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.

3. Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi, mediante modalità attuativa diretta, i seguenti interventi:

   a) manutenzione straordinaria;
   b) restauro e risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
      Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti, senza verifica di indici di edificabilità, gli incrementi volumetrici di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
      Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono ammessi una tantum; essi inoltre, nel caso in cui determinino una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a ml. 8,50 e 3 piani fuori terra con massimo 2 abitabili;
   d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici semprechè il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato della percentuale predetta nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari. Tali interventi possono essere assoggettati a S.U.E. a richiesta dell'Amministrazione nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente. Gli interventi contemplati nella presente lettera d) non dovranno comportare un'altezza superiore a m 8,50, 3 piani fuori terra con massimo 2 abitabili, ed un rapporto di copertura superiore al 40%;
   e) costruzione di strutture aperte (porticati, pensiline, tettoie, ecc…) fino ad un massimo di 60 mq di superficie coperta che non dovrà, comunque, comportare il superamento del rapporto di copertura del 40% calcolato sull'intero lotto al lordo dell'esistente e, in casi di struttura separata dall'edificio principale, un'altezza massima alla gronda di m 2,50 con pendenza delle falde non superiore al 40%.

4. Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e l'altezza massima di m. 8,50 con 3 piani fuori terra di cui massimo 2 abitabili.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia agli standard fissati nell'art. 3 precedente.

5. Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implichino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.
Gli ampliamenti in questione**,** qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente**,** sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante soprelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA E DI COMPLETAMENTO

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione, e di completamento.

2. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.

3. Sui singoli edifici esistenti, nelle aree ad essi asservite e nei lotti liberi sono ammessi i seguenti interventi mediante modalità attuativa diretta, salvo diversa prescrizione riportata nelle tabelle di zona:

   a) manutenzione straordinaria;
   b) restauro e risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
      Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti, senza verifica di indici di edificabilità, gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
      Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente, essi inoltre, nel caso in cui determinino una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a quella prescritta in tabella.
   d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari o plurifamiliari; tali interventi possono essere assogettati a S.U.E. a richiesta dell'Amministrazione nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente.
   e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata sulle singole tabelle di zona.

      Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a quella prevista in tabella.

4. Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel ri-

spetto delle seguenti condizioni:

a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima prevista in tabella.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia agli standard fissati nell'art. 3 precedente.

5. Nell'area R4.9 sono ammessi interventi di nuova costruzione, previa totale o parziale demolizione dei fabbricati esistenti, da attuare mediante S.U.E. secondo le indicazioni topografiche ed i parametri riportati in tabella di zona.

6. Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implichino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.
   Gli ampliamenti in questione**,** qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente**,** sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante soprelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

7. Nell'area R4.10 sono ammessi interventi di nuova costruzione, previa totale demolizione dei fabbricati esistenti, da attuare mediante intervento diretto secondo i parametri riportati in tabella di zona.

ART. 18 - R5 - AREE DI NUOVO IMPIANTO

1. Le aree R5, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

2. In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.

3. L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche, dei valori parametrici e delle modalità attuative indicati nelle tabelle di zona.

4. Gli interventi da realizzarsi nelle aree R5.2, R5.3, R5.4 dovranno, altresì, rispettare tipologie e materiali prescritti nell'art. 32 del R.E. al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale.

5. **Le aree R5.5a, R5.5b, R5.5c ed R5.5d sono sottoposte a singoli SUE estesi ciascuno ad una quota parte proporzionalmente definita dell'area R5.5e.**
Quest'ultima è destinata interamente ad area per servizi da cedere, ai fini degli standards urbanistici, per la quota attribuita alle singole aree cui risulta attuativamente collegata; parimenti la quota di capacità edificatoria dell'area ceduta dovrà essere localizzata nelle singole aree menzionate.
Le percentuali di area R5.5e da attuare (mediante cessione e trasferimento di capacità edificatoria) in sede dei singoli SUE è così determinata:
   - **37,5% per la zona R5.5a**
   - **25,7% per la zona R5.5b**
   - **20,3% per la zona R5.5c**
   - **16,5% per la zona R5.5d**

   All'interno delle singole aree dovrà essere inoltre individuato e ceduto lo standard del parcheggio, e al verde cartografato per l'area R5.5d, nella quantità precisata in tabella.
   L'attuazione dell'area R5.5a comporta l'obbligo di demolizione e ripristino delle relative aree interessate a verde agricolo dei fabbricati rurali posti sul confine esterno del lato ovest ed individuati in cartografia con il simbolo di "edificio in demolizione".
   Analogo obbligo di demolizione vale per i fabbricati agricoli ricadenti all'interno delle zone R5.5b e R5.5d.

ART. 19 - R6 - AREE PERIURBANE A BASSA DENSITA'

1. Tale classificazione comprende aree marginali al centro abitato che rivestono una funzione residenziale, ma con una utilizzazione edificatoria molto rada al fine di conservarne una prevalente connotazione di naturalità a diretto raccordo con le aree agricole circostanti.

2. L'attuazione delle singole aree avverrà secondo quanto appresso specificato e quanto previsto nelle relative tabelle di zona:

   - R6.1: l'edificio principale è soggetto a restauro e risanamento conservativo, per gli altri edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti per esigenze igienico-funzionali limitati al 20% del volume esistente;
   - R6.2: per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché il completamento nei limiti definiti in tabella di zona. **Nell'area è altresì ammessa la realizzazione di nuovi edifici, indipendenti o a completamento di quello esistente, nel limite massimo di mc. 1.400**;
   - R6.3: è ammessa la nuova costruzione di un edificio uni-bifamiliare con i limiti definiti in tabella di zona e nel rispetto di tipologie e materiali richiamati nell'art. 32 del R.E.

3. Per le tre zone è prescritto il mantenimento o la nuova sistemazione dell'intera area pertinenziale a giardino o parco, con utilizzazione di essenze locali.
   Sono in ogni caso ammessi sistemazioni a raso per cortile, parcheggio auto, impianti sportivi di esclusiva funzione pertinenziale.

ART. 20 - T - INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA

1. Il P.R.G. individua con la sigla T1 aree a prevalente destinazione terziaria.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
   categoria c), comma1, art. 8 precedente limitatamente delle sottocategorie c_1, c_2, c_3;

   Oltre alle destinazioni specificamente attribuite sono sempre ammessi:

   - impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
   - la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 300 mq. di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda;
   - attrezzature e impianti pubblici.

   Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

3. Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 41 successivo.

4. Nell'area di completamento T1.1 di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione previa totale demolizione dell'esistente, nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati in tabella di zona.

5. Dovrà essere assicurata una dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti terziari, commisurata all'entità degli insediamenti stessi, secondo le modalità e quantità stabilite al precedente art. 3.

ART. 21 - P – INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1. Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), comma 1, art. 8 precedente.
   Sono inoltre ammessi gli usi di cui alle sottocategorie c_1, c_2, c_3, e_3, comma 1, art. 8 precedente; la sottocategoria c_1 è limitata a quanto prescritto al 3° comma del successivo art. 41.

   Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

   - impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
   - la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 300 mq. di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda e, comunque, non più di due unità abitative;
   - attrezzature e impianti pubblici.

   Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

2. Dovrà essere assicurata una dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commisurata all'entità degli insediamenti stessi, secondo le modalità e quantità stabilite al precedente art. 3.

3. Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 41 successivo.

ART. 22 - P1 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI - DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).

2. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

   Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

3. Al fine di assicurare un corretto inserimento nel contesto circostante è necessario, contestualmente agli interventi edificatori, impiantare alberi d'alto fusto con funzione di barriera. L'individuazione di dette fasce di mitigazione verrà valutata in sede di S.U.E., ove previsto, o in sede di permesso di costruire. Gli strumenti esecutivi dovranno, altresì, prescrivere l'uniformità delle tipologie di recinzioni e degli accessi.

4. L'area P1.12 è destinata allo svolgimento di attività connesse all'escavazione di materiale inerte da fiume.
Su tale area sono confermati impianti e strutture esistenti per i quali sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 39, comma 3, delle N.di A. del P.A.I.

5. Contestualmente all'attuazione dei nuovi interventi previsti sull'area P1.1 si dovrà provvedere alla realizzazione di una congrua cortina arborea ed arbustiva lungo il perimetro libero del lato sud e sulla porzione libera del lato ovest, secondo i criteri del comma 6.6 dell'art. 40 seguente.

ART. 23 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

1. Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2. Gli interventi ammessi sono i seguenti:

   a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

      a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale rurale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

      a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

      a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, cantina etc.

      Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

      Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

      - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
      - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

   b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

   c) per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e quelli a destinazione extragricola si applicano le norme dell'art. 31 seguente cui si rimanda.

3. Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° c., lettera a) e b), e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.
Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4. Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati e avicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali e terziarie: ml. 100;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 20;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 30, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15

4.2 In caso di allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli, le distanze dalle aree residenziali, terziarie e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 300 e 50; quest'ultima distanza con accordo scritto tra le parti potrà essere ridotta a ml. 30.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 360 q.li.

Nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, già eccedenti le quantità predette, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.3 seguente.

4.3 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.4 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nei commi 4.1 e 4.2 precedenti e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc…);
- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente; si richiama il rispetto del comma 4.3 precedente.

4.5 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 7 dal centro aziendale.

5. La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 33,3% (1/3). Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr. 3 (di cui 2 abitabili oltre ad 1 accessorio); h. max. ml. 8,50.
La distanza dai confini, fatte salve riduzioni e/o costruzioni a confine previo assenso scritto del confinante, non dovrà mai essere inferiore a m 5,00. Per strutture con al-

tezza superiore a m 10,00 il distacco dai confini dovrà essere pari all'altezza prevista diminuita di m 5,00, fatta comunque salva la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate.

6. Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:

- Vacche.....5,00
- Vitelli scolostrati.....0,50
- Vitelli (fino a 6 mesi).....1,50
- Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30
- Vitelli con più di 1 anno:
  - macello.....3,80
  - allevamento.....3,00
- Vitelli con più di 2 anni:
  - macello.....4,80
  - allevamento.....4,00
- Tori e torelli da riproduzione 5,00
- Verri 2,00
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.:
  per ogni scrofa presente in ciclo 2,50
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50:
  per ogni scrofa presente in ciclo 3,50
- Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120:
  per ogni scrofa presente in ciclo 6,70
- Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.:
  per ogni scrofa presente in ciclo 10,80
- Allevamenti con sola fase di ingrasso:
  per ogni capo presente 0,80
- Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg. 0,30
- Ovini 0,40
- Caprini.....0,30
- Equini.....4,00

- Polli da carne.....1,50 (x 100 capi)
- Galline ovaiole .....1,80 (x 100 capi)
- Altri volatili e conigli .....1,50 (x 100 capi)

6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,20 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.

6.2 La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

d) stalle bovini a stabulazione fissa
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli
Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

7. Gli atti abilitativi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e 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;

Altri atti abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari e a chi abbia titolo, solo in quanto necessari ai fini della conduzione di un fondo agricolo e di una attività aziendale che richieda almeno 104 giornate lavorative ai sensi del 3° comma precedente.

8. Nelle aree di cui al presente articolo, ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo, a prescindere dalle qualifiche precedentemente richiamate nel presente articolo e fatta salva la possibilità di utilizzare strutture esistenti, può essere rilasciato titolo abilitativo per la costruzione di modeste strutture ad uso deposito, ricovero attrezzature agricole o allevamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - è ammessa una sola struttura per proprietà;
   - la struttura è ammessa solo in quanto necessaria per il servizio di fondi in attualità di coltivazione;
   - la S.U.L. massima ammessa è pari a mq. 250, nel rispetto del rapporto di copertura pari ad 1/3 ;
   - la struttura deve essere realizzata con tipologia ed impiego di materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale, ad un piano fuori terra ed altezza alla gronda non superiore a mt. 3,50 con pendenza delle falde non superiore a 40%;
   - per locali di allevamento debbono essere rispettate le norme di cui ai precedenti commi 4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5.

9. Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all’art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

ART. 24 - E1 – AREE AGRICOLE PERIURBANE DI RISPETTO DEGLI ABITATI

1. Le aree agricole perturbane di rispetto degli abitati, individuate con la sigla E1, sono le zone marginali al tessuto edificato già prevalentemente dotate delle opere di urbanizzazione primaria da preservare per garantire una idonea fascia di salvaguardia igienico-ambientale rispetto alle zone agricole produttive.

2. Tali aree sono equiparate alle zone E, tuttavia in esse sono consentiti solo gli interventi di cui alla lett. a), 2° comma del precedente art. 23, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 50% della superficie coperta esistente nel rispetto, comunque, del rapporto di copertura di 1/3; per gli allevamenti zootecnici si richiamano, oltre alle prescrizioni su esposte, anche le disposizioni di cui all'art. 23 precedente.

3. Per gli edifici esistenti a destinazione non agricola si applicano le norme di cui all'art. 31 successivo.

ART. 25 - PA – AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1. Sono le parti del territorio individuate dal P.R.G. per impianti produttivi di tipo agricolo esistenti o di nuovo impianto.

2. Per ciascuna zona sono ammesse le destinazioni e gli interventi appresso elencati:

- PA.1: si confermano gli usi per allevamento zootecnico in atto per i quali sono ammessi unicamente interventi manutentivi, di adeguamento tecnologico ed impiantistico senza possibilità di incremento della S.U.L. produttiva esistente.
  In caso di cessazione degli usi in atto l'area acquista la normativa dell'attigua P1.1;

- PA.2-PA.3: le aree sono destinate ad attività vivaistiche ed al commercio, limitatamente ai beni prodotti e di essi strettamente connessi, nei limiti dell'esercizio di vicinato. Sono ammessi, nel rispetto dei parametri indicati dalle tabelle di zona, interventi di ampliamento e completamento. Le aree per servizi, in base alle quantità previste nell'art. 41 successivo, sono da realizzare contestualmente all'esecuzione del primo intervento oggetto di permesso di costruire;

- PA.4: l'area è destinata ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo ed agli impianti connessi (deposito mezzi, deposito e lavorazione scorte alimentari, ecc…).
  Gli interventi sono subordinati ad rispetto dei parametri indicati nella tabella di zona, alle modalità attuative e alla dotazione di aree per servizi ivi previste.
  Gli allevamenti dovranno essere dotati di impianti di smaltimento o trattamento delle deiezioni a norma di legge.
  In sede attuativa dovrà essere prevista una idonea barriera a verde lungo la strada comunale e sul lato Est.
  Rispetto all'abitazione esistente sul lato Est dell'area, le nuove strutture dovranno garantire una distanza minima di mt 100,00;

- PA.5: l'area è destinata ad attività di stoccaggio, lavorazione e commercializzazione di sementi, cereali e prodotti affini.
  E' ammessa la destinazione commerciale all'ingrosso ed al minuto, limitatamente, quest'ultima, alla dimensione dell'esercizio di vicinato.
  Nel rispetto dei parametri indicati sulle tabelle di zona sono ammessi interventi di ampliamento e completamento: le stesse tabelle indicano la dotazione di aree per servizi.

3. Su tutte le aree di cui al precedente comma, con esclusione della PA.1, è ammessa la residenza a servizio degli impianti in misura non superiore a 300 mq per ogni attività insediata e comunque per non più di due unità abitative.
   La realizzazione della residenza comporta l'atto di impegno di cui al 1° comma dell'art. 21 precedente.

4. Nell'area PA.4 dovrà essere rispettato un distacco minimo di m 20,00 tra residenza e strutture per allevamento zootecnico.

ART. 26 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE

1. La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.

2. Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere modificate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, a norma del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i..

3. Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.

4. Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.

5. Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche, e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza:
   a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
   b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione, salvo distanze minori con assenso scritto dei confinanti;
   c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.

6. A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e semprechè non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta.

7. La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di SUE dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.

8. Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 3.

ART. 27 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE

1. Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.

2. Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

2. Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama la L.R. 23.01.89 n. 6 e successive circolari e decreto applicativo, la L. 22.02.2001 n. 36 nonché il D. Lgs 198/02. Torri e tralicci relativi alle reti di televisione digitale terrestre sono ammessi unicamente nell'area topograficamente individuata.

ART. 28 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

1. Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti a titolo precario - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati nelle fasce di rispetto della viabilità, nelle aree agricole E ed E1.

2. Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ….), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusione previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazione del caso - le seguenti destinazioni:
   a) piccole officine di riparazione veicoli
   b) lavaggi auto
   c) servizi igienici
   d) posto telefonico pubblico
   e) vendita accessori auto
   f) giornali e tabacchi
   g) mini ristorazione

3. La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.

4. Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

5. Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

6. Sono fatte salve:
   - le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc…, nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;

- le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poichè da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

ART. 29 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO, E INFRASTRUTTURE RELATIVE; RECINZIONI.

1. Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.

2. Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni in sede di progettazione esecutiva, all'interno delle rispettive fasce di rispetto, senza che queste comportino variante di P.R.G.

   Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

   Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite; si richiama l'art. 46 del R.E.

   Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.
   Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: mt. 9,50 comprensivi di corsia da mt. 2,75, banchina in destra da m. 0,50 e marciapiede da m. 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m. 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m. 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.
   Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m. 8,50 comprensivi di corsia da m. 3,25, banchina in destra da m. 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7, 8, 9, 10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m. 9,00 comprensivi di corsia da m. 3,50 e banchina in destra da m. 1,00 per ogni senso di marcia.
   Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto imponga la salvaguardia di edifici od opere preesistenti.

3. Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1 - gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti distanze minime dal ciglio stradale:

- mt. 20 per le strade provinciali e comunali;
- mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama l'art. 5 del D.M. 1404/68.

3.1 L'esecuzione di recinzioni nelle aree E, E1 è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3.

Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm., di altezza complessiva non superiore a mt. 1,00, possono essere realizzate ad una distanza di mt. 1 dal confine stradale.

3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alla lettera b) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.

4. In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo, nel rispetto di quanto segue:

- aree prospicienti le strade provinciali: mt. 10 ad eccezione della zona R2 in cui si applica quanto prescritto al successivo terzo capoverso;
- aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
- in tutti gli altri casi e nelle zone R2, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: mt. 5.

Per le aree di nuovo impianto si richiama quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444 (essendo zone "C"), nonché all'art. 27, comma 2, della L.R. 56/77 .

4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni dovrà rispettare:

- il filo marciapiede ove esistente o previsto;
- nel caso di assenza di marciapiede, gli allineamenti esistenti, ove l'Amministrazione ritenga opportuno confermarli in ragione dello stato di compromissione dei luoghi e della sicurezza stradale; in tal caso l'allineamento della recinzione dovrà essere preventivamente concordato;

- nel caso di assenza di marciapiede, ove non ricorra la condizione di cui al capoverso precedente, un arretramento di mt 1,50.

4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E. e nel dettaglio:

- nelle zone R1 e R2 secondo le tipologie di cui alle lettere a) e d) del 3° comma, art. 52 succitato;
- in tutte le altre zone di P.R.G. secondo le tipologie di cui alle lettere a), b), c) del 3° comma, art. 52 succitato **e per le aree produttive, anche secondo la tipologia di cui alla lettera d) del 3° comma, art. 52 succitato**.

5. Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.

6. Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione che, per quanto applicabili, si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme.

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

1. Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2. Corsi d'acqua

   Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., sono rispettivamente:

   - torrente Varaita: m 100,00;
   - reticolo idrografico minore individuato in cartografia: m 25,00 nelle aree esterne agli abitati esistenti o, comunque, alle perimetrazioni urbanistiche.
   - **per canali e bealere che costituiscono rete di consorzio irriguo o mera rete funzionale all'irrigazione si impone il distacco previsto dai confini appresso richiamato.**

   Nelle fasce di cui su indicate è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

   Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente comma sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.

   In caso di canali, bealere o altri corsi d'acqua privati, il distacco da rispettarsi segue la norma dei distacchi dai confini di cui ai commi 9 e segg. dell'art. 11 precedente.

   Ai sensi del R.D. 523/04, art.96. lett. f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 metri in tutto il territorio comunale.

3. Cimitero

   La fascia di rispetto del Cimitero è pari a quanto topograficamente indicato.

4. Opere di presa acquedotto pubblico

   Le aree di salvaguardia sono quelle ridefinite con D.G.R. n. 92-24908 del 10/05/'93.

   Esse prevedono un'area di rispetto primaria corrispondente alla zona delimitata dalla isocrona di 60 giorni e un'area di rispetto secondaria corrispondente alla zona delimitata dalla isocrona di 365 giorni.

   I limiti delle suddette aree sono indicati topograficamente nelle tavole di progetto e per esse vale quanto prescritto nella D.G.R. precedentemente citata.

5. Elettrodotti

   Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.I. 16/01/1991, al D.P.C.M. 23/04/1992.

6. Impianto di depurazione

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a mt. 100.

ART. 31 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

1. Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

   a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R3, limitatamente alle lettere a), b), c), d), e), comma 3, dell'art. 16 precedente;

   b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq.; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate;

   c) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree non agricole: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative;

   d) gli edifici non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola**,** previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E ed E1**,** tenuto conto delle limitazioni appresso riportate, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettivo; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.
   Ai fini del recupero per la destinazione residenziale, si definiscono i seguenti limiti che trovano applicazione nelle sole zone E:

      - sono recuperabili esclusivamente i fabbricati ove già sussistono locali di abitazione rurale (fabbricato principale del nucleo aziendale) realizzando un massimo di due unità abitative ed ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie;

      - in presenza di oltre due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie;

Nelle zone E1, ai fini del recupero per la destinazione residenziale, si definiscono i seguenti limiti:

- sono recuperabili esclusivamente i fabbricati ove già sussistono locali di abitazione rurale (fabbricato principale del nucleo aziendale) realizzando un massimo di tre unità abitative – comprese le esistenti;
- in presenza di tre o più unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero di unità abitative esistenti.

Per i fabbricati diversi dai precedenti si ammettono usi accessori alla residenza ed, inoltre, usi per deposito, rimessa, magazzinaggio, ecc. ...

Tenuto conto della localizzazione delle zone E1 e delle finalità del loro riconoscimento, si fa divieto di attivare nuovi allevamenti zootecnici all'interno di fabbricati inutilizzati o in cui sia venuta meno tale destinazione.

In tali zone, per contro, è consentito il recupero di fabbricati non più utilizzati da aziende agricole ancorché ancora operanti.

Subordinatamente, in tal caso, ad atto di impegno a non costruire nuovi fabbricati di servizio per un periodo di anni 10 all'interno della stessa zona E1.

Il mutamento della destinazione d'uso comporta la necessità di acquisire l'idoneo titolo abilitativo e, nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al primo comma del precedente art. 8, risulta oneroso.

Si richiamano in quanto applicabili, alternativamente alle presenti norme, le disposizioni di cui alla L.R. n. 9/03.

3. Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo sono concesse una-tantum.

ART. 32 - AUTORIMESSE

1. La costruzione di autorimesse in tutte le zone di P.R.G., se realizzate fuori terra, in corpi di fabbrica autonomi rispetto all'edificio principale, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - S.U.L. massima ammessa: mq. 30 ogni unità immobiliare;
   - altezza massima: mt. 3,10 nel caso in cui l'autorimessa non presenti solaio orizzontale interno oppure mt. 2,50 all'estradosso del solaio orizzontale interno ovvero al filo di gronda se a quota più elevata rispetto ad esso;
   - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
   - distacchi da fabbricati, confini e viabilità previsti per la nuova costruzione.

2. Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra e all'interno dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lettera e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a mt. 2,40.

3. Le autorimesse interrate sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi, semprechè la copertura sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino qualora la stessa o parte della stessa siano esterne rispetto all'ingombro dell'edificio principale.

4. Nelle zone R1 ed R2, fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 14 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra di cui al 1° comma, esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti; alle predette condizioni non è da verificarsi il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma.

ART. 33 - ACCESSORI

1. E’ ammessa, nelle zone di P.R.G., fatta eccezione delle zone R1, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue, pensiline**, pergolati, gazebo** e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

   - S.U.L. massima: mq. 15 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l’intera area annessa all’edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all’entrata in vigore della presente norma);
   - altezza massima: ml. 2,40 misurati alla linea d’imposta del tetto con pendenza delle falde non superiore al 40%;
   - distacchi da confini e fabbricati: a norma codice civile.

   Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

2. **Ove le opere di cui al comma precedente abbiano funzione di arredo delle aree pertinenziali sulle quali insistono, siano sprovviste di strutture in muratura e, qualora completamente chiuse, risultino di superficie non superiore a 7 mq., sono da considerarsi interventi rientranti nell’art. 6 del D.P.R. 380/01 quali attività di edilizia libera.**

ART. 34 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1. Le opere in aree attigue alle strade provinciali sono subordinate al preventivo nulla osta dell' ente proprietario per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali esistenti.

ART. 35 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate per ragioni di carattere ambientale.

   Dette aree non sono edificabili e su di esse sono consentite le colture orticole, agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

   Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

ART. 36 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

1. Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

2. In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

2.1 Classe II1

Comprende i settori del territorio comunale esterni alla delimitazione delle fasce A, B e C del P.S.F.F. **P.A.I.** e all'area Ee lungo la Bealera del Molino-Rio Paschero.
Questi settori sono caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, determinate dalla presenza di terreni le cui caratteristiche geotecniche sono localmente scadenti e da una ridotta soggiacenza della falda freatica (in media 1÷2m dal p.c.)
Le condizioni di moderata pericolosità presenti sono superabili adottando i necessari accorgimenti tecnici da definire mediante relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/'88 **e D.M. 14/01/2008**, a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno immediatamente circostante.
Nel dettaglio dovranno essere verificate, con specifiche indagini, le interferenze con la falda idrica di fondazioni e locali interrati, adottando per essi i necessari accorgimenti tecnici.
Per le condizioni presenti devono essere esclusi i seguenti interventi od usi che possano determinare interferenze con la falda:
- cave;
- discariche rifiuti o altri materiali potenzialmente inquinanti;
- depositi e lavorazione di sostanze a potenziale inquinante in locali interrati o seminterrati.

2.2 Classe IIIa

Comprende le aree alluvionabili delimitate dalla Fascia A del torrente Varaita (P.S.F.F. **P.A.I.**), interessata da acque di esondazione ad alta energia, generalmente inedificate o con sporadica presenza di fabbricati, nonché la delimitazione della tipologia Ee (art. 9 punto 1 del PAI), riferita al tratto individuato lungo la Bealera del Molino-Rio Paschero.
Nelle aree ricadenti in fascia A del P.S.F.F. **P.A.I.** si applicano gli artt. 29, 39 e 41 del PAI.
Nelle aree delimitate come "Ee" si applica l'art. 9, comma 5 del PAI.

2.3 Classe IIIa1

Comprende le aree alluvionabili, esterne alla Fascia A e comprese nella Fascia B e nella Fascia C del torrente Varaita (P.S.F.F. **P.A.I.**), interessate da acque di esondazione a media energia e bassa energia, che risultano generalmente inedificate o con

sporadica presenza di fabbricati.
Nelle aree ricadenti in Fascia B del P.S.F.F. **P.A.I.** si applicano gli artt. 30, 39 e 41 del PAI.
Nelle aree ricadenti in Fascia C si applicano le norme richiamate per la Fascia B.

2.4 Classe IIIa2
Comprende la superficie della Fascia B racchiusa dall'inviluppo delle tracce morfologiche dell'alveo estinto.
In tali aree si richiamano le norme di cui al precedente comma 2.3, escludendosi le lettere a) e b) del comma 4 dell'art. 39 del PAI.

3. Si richiamano le prescrizioni contenute nelle singole schede monografiche di sintesi contenute nella relazione geologico-tecnica.

4. Ai fini della prevenzione del rischio sismico, l'attività urbanistico-edilizia dovrà rispettare le specifiche procedure definite dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 e s. m. ed i. relativamente ai comuni sismici in zona 3.

ART. 37 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Leg.vo 490/99

1. Elenco beni culturali individuati ai sensi art. 13 del D. Leg.vo 490/99:
   - Castello già dei Conti Solaro di Monasterolo
     proprietà comunale
     (notifica del 29/08/1909)
   - Casa Luppo – portale del sec. XVII
     (notifica del 09/10/1944 – trascrizione del 18/11/1944)

   I beni precedentemente elencati sono individuati con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G. e per essi si richiamano gli obblighi di cui all'art. 23 dello stesso D. Leg.vo 490/99.

2. Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 490/99, attinenti al Titolo I, art. 5, c. 5° relative ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro.

3. Si richiamano le disposizioni del Titolo II del D. Leg.vo 490/99 relative ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 146 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso).

ART. 38 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

1. Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. le aree e gli edifici sottoelencati;
   Per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al risanamento conservativo.

   – edifici classificati in classe I e II ricadenti in zona R1;

   – edifici vincolati di cui all'art. 37 precedente, commi 1 e 2;

   – edifici individuati nelle tavole di P.R.G. quali "edifici classificati tra i beni culturali dal P.R.G.".

2. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli immobili ricadenti nell'area R1 e a quelli individuati nel 1° comma, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex D.Lgs 490/99 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

   Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 41 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

ART. 39 - ELEMENTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DA SALVAGUARDARE E RIPRISTINO DELLE FACCIATE

1. Le facciate per le quali il P.R.G. prescrive il ripristino e la conservazione debbono essere oggetto di definitiva sistemazione, mediante interventi volti a salvaguardare o ricostruire l'apparato decorativo originale, contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.

2. Ove è indicato con vincolo topografico "edificazione a cortina da conservare o ripristinare", in sede di P. di R. o in sede di intervento diretto è fatto obbligo di:
   . mantenere i fili di costruzione attuali;
   . completare ove ammesso le cortine esistenti o con l'edificazione o mediante muri di recinzione e passi carrai secondo le tipologie esistenti;
   . conservare il disegno tipologico che caratterizza i fronti prospicienti gli spazi pubblici.

3. Analogamente le cortine murarie indicate in P.R.G. devono essere oggetto di mantenimento o rifacimento con criteri in tutto simili a quelli tradizionali.

ART. 40 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

1. Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.

1.2 Il presente P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.
Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.

2. Decoro dell'ambiente

2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.

2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.

2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:

a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali, canali e bealere individuati nelle tavole di P.R.G. come pubblici; **fontanili;**

b) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpoderale.

3.1 L'intera rete dei corsi d'acqua deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso

non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;

- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- nel solo caso di corsi d'acqua artificiali possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove finalizzati alla razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o ad assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

3.2 E' fatto divieto di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo.

3.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:

- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
- dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
- evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.

3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari**,** e quando gli interventi riguardino la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.
In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 3.2.1 precedente.

3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera b) del 2° comma precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata alla istanza di relativa al rilascio del titolo abilitativo e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime.
Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

4. I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.

5. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

   a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;

   b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;

   c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

   Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

   Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

6. Norme generali a carattere mitigativo compensativo.

6.1 Per le aree introdotte con la variante 2012 si applicano le norme di cui ai commi seguenti finalizzati al conseguimento di interventi di elevata qualità agli effetti della sostenibilità ambientale.

6.2 Risparmio ed approvvigionamento idrico

- ***per* ogni intervento edilizio di nuova costruzione ~~ad uso residenziale~~ dovrà essere *valutata l'opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geo-idrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive),* ~~dotato~~**

~~di~~ un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc.per gli edifici residenziali e di 0,03 mc/mq di superficie coperta per le aree produttive;

- **tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;**
- **in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;**
- **in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc…).**

6.3 Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- **il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;**
- **la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili);**
- **gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.**

6.4 Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

- **il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;**
- **la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;**
- **i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparto vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.**

6.5 Contenimento dell'inquinamento acustico

- **dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04;**
- **la predisposizione di eventuali strutture necessarie a contenere il rumore del traffico veicolare nei limiti previsti dalle normative di settore saranno a carico dei proponenti degli interventi edificatori.**

6.6 Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi:

- **dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;**
- **dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;**
- **dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, …), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;**

- **gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.**

6.7 Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

– **Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.**

6.8 Risparmio ed approvigionamento energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzioe dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- **gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;**
- **i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;**
- **l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.**

6.9 Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

– **In tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;**

– **la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;**

- **l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.**

- **in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:**

  - **impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);**

  - **caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucature, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);**

  - **scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;**

  - **coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;**

  - **tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.**

ART. 41 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 E S.M.I.

1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominate "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

2 Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola la seguente zona di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

Oltre alla zona di insediamento individuata, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati e su essi è consentito l'ampliamento fisiologico come normato dagli indirizzi regionali; a seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

4 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G. ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

5.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul ed è attribuito per l'80% a parcheggio e per il restante 20% a verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

5.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.

5.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

5.4 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa nella misura massima di mq 50.

5.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 5.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

6 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

7 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 42 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE O FABBRICATI

1. Per le aree ed i fabbricati sottoelencati, individuati topograficamente con apposito simbolo, valgono le seguenti specifiche disposizioni illustrate nei rispettivi commi successivi.

2. Per il fabbricato esistente su piazza Castello, in area R1.1, è ammessa la sopraelevazione della copertura con il limite dell'allineamento della gronda a quella del fabbricato attiguo. L'intervento edilizio dovrà essere progettato ponendo particolare attenzione allo schema compositivo della facciata principale prospettante su piazza Castello, che dovrà riproporre le scansioni ritmiche delle aperture preesistenti con particolare riferimento alle aperture ad arco; gli elementi decorativi dovranno essere riproposti similmente agli originali ed inoltre dovranno essere utilizzati materiali costruttivi ed elementi di finitura in grado di armonizzarsi al contesto edificato circostante.
   L'intervento è sottoposto al parere vincolate della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91bis della L.R. n. 56/77.

4. Nell'isolato compreso nell'area R2.4, all'angolo tra via Circonvallazione e via Garibaldi, gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto della tipologia esistente; eventuali ampliamenti dovranno risultare coerenti ed organici rispetto all'impianto originario escludendosi la realizzazione di corpi separati.

5. Lo strumento esecutivo, cui è assoggettato il completamento dell'area P1.1, dovrà risolvere l'innesto sulla viabilità provinciale, da concordarsi preventivamente con l'ente proprietario, mediante rotonda o corsie di accelerazione/decelerazione, che dovrà servire anche le limitrofe zone P1.2 e T1.1 e, sull'altro lato, via del Rinino.

6. L'area P1.12 è destinata allo svolgimento di attività connesse all'escavazione di materiale inerte da fiume.
   Su tale area sono confermati impianti e strutture esistenti per i quali sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 39, comma 3, delle N.di A. del P.A.I.

ART.42 43- DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

1. Ogni intervento sul territorio dovrà assolvere alle prescrizioni finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche come previsto dall'art. 32, 5° comma e art. 91 octies della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

2. Relativamente ai muri di sostegno e contenimento del terreno si richiama l'art. 43 del R.E. con la seguente precisazione: l'altezza superiore a m 1,50 e comunque non superiore a m 3,00 è ammessa solo in particolari condizioni morfologiche, ove lo stato dei luoghi (aree di scarpata, avvallamenti, ecc…) richieda tale maggiore altezza.

   Le altezze massime previste per i muri di sostegno si applicano anche in caso di riporti o sistemazioni del terreno.

   La realizzazione di nuovi muri di sostengo e contenimento del terreno di altezza superiore a m 1,50 devono rispettare i distacchi previsti per la nuove costruzioni, fatti salvi eventuali accordi fra confinanti.

ART. 43 44 - DEROGHE

1. E’ previsto l’esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l’osservanza dell’art. 3, L. 21.12.55 n. 1357.

ART.44 45- ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

2. A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. piani fuori terra;
- modalità di intervento
  - I.D. = Intervento diretto (permesso di costruire – D.I.A.)
  - P.C.C. = Permesso di costruire convenzionato
  - SUE = Strumento urbanistico esecutivo
  - PEC = Piano esecutivo convenzionato
- rif. prescrizioni norme di attuazione

I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Ove compare il segno "/" il valore attinente al relativo rigo è stato omesso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell'area interessata.

Note specifiche:

1) Aree R2.2, R4.9 e R4.10: I calcoli non tengono conto del volume esistente in quanto oggetto di sostituzione edilizia nel rispetto della densità territoriale prevista.
2) Con un massimo di due piani abitabili.
3) Aree R2.2 e R4.4: Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati in modo da uniformarsi al contesto edificato circostante utilizzando materiali costruttivi e tipologie proprie della tradizione locale.
4) Area R4.9: Localizzazione degli spazi pubblici vincolante
5) Area R5.1: L'area è sottoposta ad un PEC già approvato che si intende richiamato a tutti gli effetti.
6) **Area R6.2: In aggiunta al volume in progetto indicato nella tabella di zona è ammessa la realizzazione di mc. 1.400 come indicato all'art.19.**

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
- utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
- altezza massima;
- modalità di intervento;
- numero piani fuori terra;
- rif. prescrizioni norme di attuazione.

Ove compare il segno "/" il valore attinente al relativo rigo è stato omesso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell'area interessata.

Le aree per servizi, all'interno delle zone P e PA, nel rispetto delle quantità previste, possono essere attribuite interamente al parcheggio anche in applicazione dell'art.3, c.7 delle N. di A.
Il numero dei piani, con un massimo di due abitabili, e l'altezza sono riferiti alla residenza di servizio.

Note specifiche:

1) Area P1.1: Alle quantità riportate, già dismesse in sede di P.E.C., si sommano mq 2.304 reperiti esternamente all'ambito di zona, ma già dismessi dall'attività produttiva insediata e mq 1.811 oggetto di monetizzazione per un totale di mq 8.270 (10% della S.f.). **Per gli ampliamenti previsti dalla Variante 2012 si applica la monetizzazione degli standards urbanistici.**

2) Aree P1.8-P2.2: Le aree sono già sottoposte a PEC approvato che si intende richiamato ad ogni effetto, fatte salve le eventuali nuove previsioni cartografiche delle infrastrutture.

3) Area P1.7: L'area è suddivisa in due comparti di intervento (comparto A = mq 8.261; comparto B = mq 2.386). I due comparti, pur essendo attuabili mediante distinti S.U.E., dovranno essere coordinati in modo da garantire una unitaria e funzionale organizzazione dell'intera zona; in particolare dovrà essere prevista un'idonea viabilità interna con un unico innesto su via Ruffia; le modalità e la tipologia dell'innesto dovranno essere preventivamente concordate con il competente Settore viabilità della Provincia. Per i dati quantitativi relativi a spazi pubblici e viabilità si fa riferimento al P.E.C. adottato.

4) Area P1.9: Parte dell'area è già sottoposta a SUE approvato, che si intende richiamato ad ogni effetto, fatte salve le eventuali nuove previsioni cartografiche delle infrastrutture.
Le porzioni non comprese nel SUE richiamato sono da assoggettarsi a strumento urbanistico che dovrà, tra il resto, prevedere la dotazione delle aree per servizi a norma di legge.

5) Area P1.10: Gli spazi pubblici indicati competono alla porzione di area già attuata.
Le aree in ampliamento dovranno garantire la dotazione di aree per servizi di loro competenza a norma di legge.

6) Area P2.1: La localizzazione degli spazi pubblici è vincolante.

7) Area T1.1: I calcoli non tengono conto del volume esistente in quanto oggetto di sostituzione edilizia.

8) Area T1.1: Le aree per servizi dovranno essere calcolate in ragione delle destinazioni ammesse e dei relativi standard di legge.

9) Aree PA.2 e PA.3: La dotazione di spazi pubblici è da calcolare e verificare sulla base della superficie di vendita realizzata.

10) Area P1.3 : L'area è già sottoposta a PEC approvato il quale dovrà essere modificato, mediante variante, in base alle nuove previsioni della variante al P.R.G.

1) 3)

		R1.1	R2.1	R2.2	R2.3	R2.4	R2.5				
superficie territoriale	mq.	29.609	54.266	825	40.747	50.083	3.327				
superficie destinata alla viabilità	mq.	3.413	6.078	0	5.198	7.417	0				
superficie inedificabile	mq.	7.032	136	0	0	12.101	0				
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	3.099	0	0	759	0				
b	mq.	5.058	0	0	513	4.807	0				
c	mq.	4.608	15.641	0	1.596	0	0				
d	mq.	1.987	394	0	254	280	0				
totale	mq.	11.653	19.134	0	2.363	5.846	0				
superficie fondiaria complessiva	mq.	7.511	28.918	825	33.186	24.719	3.327				
superficie fondiaria compromessa	mq.	7.511	28.918	0	33.186	24.719	0				
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	825	0	0	3.327				
volume complessivo esistente	mc.	38.850	44.975	0	39.418	61.258	/				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	5,17	1,56	/	1,19	2,48	/				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/				
volume in progetto	mc.	0	0	1.650	0	0	/				
totale volume realizzabile in zona	mc.	38.850	44.975	1.650	39.418	61.258	/				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	33	148	0	123	136	0				
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0				
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0				
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	18	0	0	/				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	33	148	18	123	136	/				
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	2,00	/	/	/				
rapporto di copertura	%	/	/	40	/	/	/				
altezza massima	ml.	/	/	6,50	/	/	/				
nr. piani fuori terra	nr.	/	/	2	/	/	/				
modalità di intervento		/	/	S.U.E.	/	/	S.U.E.				
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13-14-39	13-15-39	13-15	13-15-39	13-15-39	13-15				

		R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7			
superficie territoriale	mq.	58.714	12.008	1.766	2.295	6.369	19.138	14.462			
superficie destinata alla viabilità	mq.	5.648	2.050	93	261	1.260	0	0			
superficie inedificabile	mq.	785	0	0	0	791	308	0			
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
b	mq.	23	0	0	0	0	0	0			
c	mq.	2.146	946	0	0	0	0	0			
d	mq.	992	298	0	0	0	0	0			
totale	mq.	3.161	1.244	0	0	0	0	0			
superficie fondiaria complessiva	mq.	49.120	8.714	1.673	2.034	4.318	18.830	14.462			
superficie fondiaria compromessa	mq.	49.120	8.714	1.673	2.034	4.318	18.830	14.462			
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
volume complessivo esistente	mc.	37.822	10.850	2.500	2.700	4.265	11.456	13.016			
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0,77	1,25	1,49	1,33	0,99	0,61	0,90			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/			
volume in progetto	mc.	0	0	0	0	0	0	0			
totale volume realizzabile in zona	mc.	37.822	10.850	2.500	2.700	4.265	11.456	13.016			
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	172	88	11	25	20	22	25			
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0			
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0			
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0			
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	172	88	11	25	20	22	25			
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/			
rapporto di copertura	%	/	/	/	/	/	/	/			
altezza massima	ml.	/	/	/	/	/	/	/			
nr. piani fuori terra	nr.	/	/	/	/	/	/	/			
modalità di intervento		/	/	/	/	/	/	/			
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13-16	13-16	13-16	13-16	13-16	13-16	13-16			

					3)					1)	1)
		R4.1	R4.2	R4.3	R4.4	R4.5	R4.6	R4.7	R4.8	R4.9	R4.10
superficie territoriale	mq.	1.757	7.099	25.113	1.128	2.796	5.272	2.070	2.016	4.329	5.380
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	865	1.316	0	443	789	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	94	0	0	0	0	288	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	225	0	0	342	0
d	mq.	0	0	863	0	0	0	0	0	95	0
totale	mq.	0	0	863	0	0	225	0	0	437 **4)**	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.757	6.234	22.840	1.128	2.353	4.258	2.070	1.728	3.892	5.380
superficie fondiaria compromessa	mq.	937	5.334	17.470	0	900	1.500	1.146	690	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	820	900	5.370	1.128	1.453	2.758	924	1.038	3.892	5.380
volume complessivo esistente	mc.	750	6.850	19.890	0	720	1.500	1.490	690	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0,80	1,28	1,13	/	0,80	1,00	1,30	1,00	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	0,45	1,30	1,00	/	/
volume in progetto	mc.	656	900	5.370	1.128	1.162	1.244	1.201	1.038	3.463	5.380
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.406	7.750	25.260	1.128	1.882	2.744	2.691	1.728	3.463	5.380
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	6	17	22	0	4	2	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	7	10	59	13	13	14	13	12	38	60
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	13	27	81	13	17	16	13	12	38	60
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	0,80	1,00
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40	35	40
altezza massima	ml.	8,50	8,50	8,50	6,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
nr. piani fuori terra	nr.	3 **2)**	3 **2)**	3 **2)**	2	3 **2)**	3 **2)**	3 **2)**	3 **2)**	3 **2)**	3 **2)**
modalità di intervento		I.D.	I.D.	I.D.	I.D.	I.D.	I.D.	I.D.	I.D.	S.U.E.	I.D.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13-17	13-17	13-17	13-17	13-17	13-17	13-17	13-17	13-17	13-17

		5)									
		R5.1	R5.2	R5.3	R5.4	R5.5.a	R5.5.b	R5.5.c	R5.5.d	R5.5.e	R5.6
superficie territoriale	mq.	12.930	6.903	4.845	12.925	12.623	8.646	6.814	5.536	9.212	4.001
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.913	123	317	421	2.571	579	1.505	823	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	1.035	0	0	0	625	925	325
d	mq.	644	153	108	288	300	205	163	130	0	65
totale	mq.	644	153	108	1.323	300	205	163	755	9.212	390
superficie fondiaria complessiva	mq.	9.373	6.627	4.420	11.181	9.752	7.862	5.146	3.958	0	3.611
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	9.373	6.627	4.420	11.181	9.752	7.862	5.146	3.958	0	3.611
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
volume in progetto	mc.	15.257	5.522	3.876	10.340	10.098 (+691) *	6.917 (+473) *	5.451 (+374) *	4.429 (+304) *	0	2.400
totale volume realizzabile in zona	mc.	15.257	5.522	3.876	10.340	10.789 *	7.390 *	5.825 *	4733*	1.842 **	2.400
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	170	61	43	115	120	82	65	52	0	26
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	170	61	43	115	120	82	65	52	0	26
densità territoriale prevista	mc./mq.	1,18	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,20	0,60
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	/	35
altezza massima	ml.	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	/	8,50
nr. piani fuori terra	nr.	3 **2)**	3 **2)**	3 **2)**	3 **2)**	3	3	3	3	/	3
modalità di intervento		P.E.C.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	/	P.E.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13-18	13-18	13-18	13-18	13-18-40	13-18-40	13-18-40	13-18-40	18	13-18-40

* Il volume tra parentesi comprende quello derivante dall'area R5.5.e parte

** Il volume indicato dovrà essere localizzato secondo le paercentuali previste in norme nelle aree R5.5.a/b/c/d

		R6.1	R6.2	R6.3							
superficie territoriale	mq.	84.375	9.831	10.934							
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0							
superficie inedificabile	mq.	0	239	0							
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0							
b	mq.	0	0	0							
c	mq.	0	0	0							
d	mq.	0	0	0							
totale	mq.	0	0	0							
superficie fondiaria complessiva	mq.	84.375	9.592	10.934							
superficie fondiaria compromessa	mq.	84.375	9.592	0							
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	10.934							
volume complessivo esistente	mc.	0	1.500	0							
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	0,16	/							
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	0,19	/							
volume in progetto	mc.	0	322 6)	800							
totale volume realizzabile in zona	mc.	/	1.500	800							
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	4	4	0							
turistica reale	nr. ab.	0	0	0							
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0							
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0							
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	3	9							
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	4	7	9							
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/							
rapporto di copertura	%	/	20	5							
altezza massima	ml.	es.	6,50	6,00							
nr. piani fuori terra	nr.	es.	2	2							
modalità di intervento		I.D.	I.D.	I.D.							
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13-19	13-19	13-19							

				10)				3)	2)	4)		
		P1.1	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10	P1.11
superficie territoriale	mq.	109.771	9.499	4.901	15.623	6.268	10.647	12.167	10.809	27.263	35.990
superficie destinata alla viabilità	mq.	190	210	0	1.223	1.127	/	669	1.342	0	1.181
superficie inedificabile	mq.	0	0	215	211	0	0	0	0	0	235
spazi pubblici - parcheggi	mq.	2.077	620	0	1.305	546	/	228	431	425	1.334
spazi pubblici - verde	mq.	2.078	357	0	1.476	0	0	341	431	0	0
spazi pubblici - totale	mq.	4.155 **1)**	977	0	2.781	546	/	569	862	425 **5)**	1.334
superficie fondiaria	mq.	105.426	8.312	4.686	11.408	4.595	/	10.929	8.605	26.838	33.240
superficie coperta esistente	mq.	20.502	950	810	4.500	1.590	0	2.080	0	3.850	8.470
superficie utile lorda esistente	mq.	23.030	950	1.000	4.930	1.830	0	2.080	0	3.850	8.860
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	0,60	0,65	0,50	0,50	0,4435	0,40	0,40	0,40	0,40	0,4435
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	0,70	0,80	0,60	1,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,42
modalità di intervento		I.D.	S.U.E.	I.D.	I.D.	I.D.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	I.D.	I.D.
nr. piani fuori terra edificio resid.	nr.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
altezza fuori terra	m.	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
riferimento norme di attuazione	art.	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22

				2)	**7)**						
		P1.12	P2.1	P2.2	T1.1						
superficie territoriale	mq.	48.437	13.307	77.594	2.277						
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	2.984	1.569	0						
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0						
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	1.331	5.788	0						
spazi pubblici - verde	mq.	0	1.331	1.731	0						
spazi pubblici - totale	mq.	0	2.662 **6)**	7.519	**8)**						
superficie fondiaria	mq.	48.437	7.661	68.506	/						
superficie coperta esistente	mq.	/	0	0	0						
superficie utile lorda esistente	mq.	/	0	0	0						
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	/	0,50	0,40	0,60						
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	0,40						
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	0,60	0,50	/						
modalità di intervento		/	S.U.E.	S.U.E.	P.C.C.						
nr. piani fuori terra edificio resid.	nr.	/	3	3	3						
altezza fuori terra	m.	/	8,50	8,50	8,50						
riferimento norme di attuazione	art.	21-22	21-22	21-22	20						

		PA.1	PA.2	PA.3	PA.4	PA.5					
superficie territoriale	mq.	7.241	4.177	988	22.351	22.466					
superficie destinata alla viabilità	mq.	401	186	262	0	0					
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0					
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	/	/	1.016	1.021					
spazi pubblici - verde	mq.	0	/	/	1.016	1.021					
spazi pubblici - totale	mq.	0	**9)**	**9)**	2.032	2.042					
superficie fondiaria	mq.	6.840	/	/	20.319	20.424					
superficie coperta esistente	mq.	5.099	629	312	0	1.767					
superficie utile lorda esistente	mq.	5.099	629	312	0	1.767					
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	es.	0,65	0,65	0,33	0,50					
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/					
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/					
modalità di intervento		I.D.	P.C.C.	P.C.C.	S.U.E.	P.C.C.					
nr. piani fuori terra edificio resid.	nr.	es.	3	3	3	3					
altezza fuori terra	m.	es.	8,50	8,50	8,50	8,50					
riferimento norme di attuazione	art.	25	25	25	25	25					