

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta dalla Regione Piemonte per il Piano Regionale delle Comunicazioni e dei Trasporti di cui alla D.C.R. del 19 dicembre 1979 n° 532-8700, come segue:

STRADA A1 - Interpodereale oppure strada per la quale, in sede di apposito piano di settore per la viabilità o di strumento urbanistico esecutivo si prevede l'utilizzazione a senso unico permanente alternato.

STRADA A2 - in collina o montagna (esterna od interna ai centri abitati) oppure di distribuzione capillare;

STRADA B - di distribuzione urbana secondaria oppure esterna al territorio urbano.

STRADA C - di distribuzione urbana primaria o di collegamento tra centri urbani o insediamenti consistenti.

STRADA D1 - di collegamento intercomunale o comprensoriale a scorrimento veloce.

STRADA E2 - di livello comprensoriale o sovra-comprensoriale, per elevate frequenze di traffico a scorrimento veloce con accessi selezionati e attrezzati.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per la edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria del P.R.G. individua e classifica le strade di tipo B, C, D1, E2; tutte le altre s'intendono appartenenti alla classificazione di strada A2 con la sola eccezione per le strade d'uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati ed agli insediamenti), nei tratti esterni al territorio urbano e agli insediamenti di tipo extragratico previsti nel territorio extraurbano.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi rettifiche purchè contenute all'interno delle relative fasce di rispetto individuate dal piano in sede di pro-

getto esecutivo, senza che tali variazioni comportino varianti di piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree individuate dal progetto di Piano Regolatore, destinate a nuovi tracciati stradali, e non utilizzate a tal fine in sede esecutiva, a seguito di lievi varianti, potranno non essere acquisite dall'Ente attuatore; la destinazione d'uso, al di fuori dei centri individuati dal P.R.G., sarà agricola e la loro attuazione sarà conforme alle norme proprie di tale area.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

(sulla base della Deliberazione del Consiglio Regionale 19 dicembre 1979 n° 532-8700 e dei DD.MM. 1 e 2 aprile 1968) - con riferimento all'art. 3.1.4. delle norme di attuazione.

CLASSIFICAZIONE	LARGHEZZA DELLE CARREGGIATE	N° DELLE CORSE	LARGHEZZA DELLA BALCHINA O DEL MARCIAPIEDE	ALLINEAMENTO IN ARRETRAMENTO DALLA MEZZERIA STRADALE							
				U.A.F.		A.E.R.		A.C./A.E./I.P. I.T.		A.A.	
				E	R	E	R	E	R	E	R
A1	3.00	1	0.50	≡	≡	≡	3.50	7.00	3.50	22.00	3.50
A2	5.50	2	0.75	≡	≡	≡	5.00	8.50	5.00	23.50	5.00
B	6.00	2	1.00	≡	≡	≡	5.50	9.00	5.50	24.00	5.50
C	7.00	2	1.25	≡	≡	≡	6.25	12.25	6.25	24.75	6.25
D1	7.50	2	1.50	≡	≡	≡	6.75	12.75	6.75	35.25	6.75
E2	14.50	4	1.50	≡	≡	≡	10.25	16.25	10.25	48.75	10.25

Per quanto concerne i valori degli arretramenti per le recinzioni e per le edificazioni riportati nella Tabella si precisa che sono comunque fatti salvi i maggiori arretramenti fissati dai DD.MM. 1 e 2/4/1968 n° 1404 e n° 1444 e dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Nota: le lettere in codice sono le seguenti:

- U.A.F. = nucleo di antica formazione
- A.E.R. = aree edificate residenziali
- A.C. = aree di completamento
- A.E. = aree di espansione
- I.P. = impianti produttivi
- I.T. = impianti terziari
- A.A. = aree agricole
- E = arretramenti per la edificazione
- R = arretramenti per la recinzione

N.B. - Il simbolo ≡ significa coincidenza con gli allineamenti preesistenti.

CAPO 2° - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)

1) Definizione:

agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essa, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma- punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L.R. 56/77.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purchè limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto; per le attività esistenti riscontrate nocive e/o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di Tecnico incaricato) e dell'Unità Sanitaria Locale, il Sindaco potrà emettere l'ordinanza per l'esecuzione entro congruo tempo di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni fra:
  - a) restauro rigoroso RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
  - a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
  - b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- costruzioni accessorie (Nca) art. 2.1.10.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1., con particolare riferimento al 4° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione di tipo RE. Si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e specifiche modalità di applicazione.

#### 4) Modalità di intervento:

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e L.R. 56/77 art. 56) per gli interventi di tipo MS o di tipo R (RC1 e RC2);
- concessione (Legge 10/77) o autorizzazione (Legge 94/82) per gli interventi di tipo RC (RC1 e RC2);
- concessione (Legge 10/77) per gli interventi del tipo RE (RE1 e RE2), DS, DR,; per gli interventi di interesse storico-artistico, è richiamato l'ultimo comma dell'art. 49 della L.R.56/77 e succ. mod. ed int.
- strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 5.1.2. seguente, lettera a) b) e).

#### 5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° per i singoli tipi di intervento;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.8. - 2.1.9.
- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi - fogli 1/10 Appendice);
- le costruzioni accessorie (NcA) sono ammesse ricavate negli edifici esistenti oppure addossate ad essi secondo i criteri prescritti nei grafici in appendice (foglio 10) oppure completamente interrato secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.10., i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza (H) in tutti i casi e la distanza dal ciglio stradale (ds) nei casi in cui non siano ricavate negli edifici esistenti, per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;
- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, la C.I.E. potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.
- per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G.I. è richiamato l'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
- gli interventi del tipo DR (demolizione con ricostruzione) sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo;
- sono ammesse, nella forma e con la procedura sancita al comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti nelle planimetrie del P.R.G., precisando che tale facoltà viene esclusa per gli edifici con spiccata valenza architettonica ed ambientale per i quali le planimetrie del P.R.G. ammettono solo l'intervento del tipo "restauro rigoroso" (RC1);
- in sede di formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) saranno definiti gli interventi del tipo RE1 e RE2 da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo.

Art. 3.3.2. - aree edificate (AER)

1) Definizione:

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purchè limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Unità Sanitaria Locale;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni:
  - a) restauro rigoroso RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
  - a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
  - b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCA) art. 2.1.10.
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1., mediante strumento urbanistico esecutivo.

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purchè debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e L.R. 56/77 art. 56) per gli interventi del tipo MS e (Legge 94/82) per RC;
- concessione (L.R. 56/77 art. 49 - Legge 10/77) per gli interventi di ogni altro tipo ammesso, esclusa la ristrutturazione urbanistica, da sottoporre a S.U.E.
- strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 5.1.2. seguenti, lettere a) b) c) e).

4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° del Titolo 2 per i singoli tipi d'intervento nel rispetto dei seguenti parametri:

- . IF: indice di densità fondiaria massima = 2,00 mc/mq
- . Q : rapporto di copertura massimo = 40%
- . H : altezza massima = 10,50 ml. o pari all'esistente
- . df: visuale libera minima = 10,00 ml. salvo i casi di soprizzo illustrati nei grafici allegati
- . dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. salvo i casi di soprizzo idem c.s. oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo, si applicano i seguenti parametri:

- . IT: indice di densità territoriale  
massima = 1,50
- . H : altezza massima = 10,50 ml.
- . Q : rapporto di copertura massimo = 50%
- . parcheggi (pubblici o di uso pubblico) = 2,5 mq/ab
- . aree a verde e per il gioco e sport  
(pubbliche o di uso pubblico) = 12,5 mq/ab
- . df: visuale libera minima = 10,00 ml.

- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, agli effetti della verifica degli standards urbanistici.

Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)

1) Definizione:

- aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in franchigia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di Legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo nè molesto, di servizio alla residenza che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) art. 2.1.8.

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.

4) Modalità di intervento

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e L.R. 56/77 art. 56) per gli interventi del tipo MS e (Legge 94/82) per RC;

- concessione (Legge 10/77) per gli interventi di ogni altro tipo ammesso;

- strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 5.1.2. seguente, lettere a) b) c) d) e).

5) Parametri

- Nei casi di intervento edilizio diretto:

- sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- . il numero indicativo dei locali abitabili (stanze), calcolato sulla base di 100 mc/stanza;
- . il volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme;

- tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

- . IF: indice di densità fondiaria massima = 1,50
- . H : altezza massima fuori terra = 10,50 ml.
- . dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.; oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune
- . dt: visuale libera minima = 10,00 ml.

CAPO 3° - USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)

1) Definizione:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive nè moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;

- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttiva: quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o che per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di **un alloggio** ogni unità locale e nelle dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà -tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui- la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria e per esso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia con ampliamento o/e sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione -connaturata alla ristrutturazione edilizia- (DR) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purchè funzionali ad attività già esistenti (NCp) art. 2.1.9.
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia (RE).

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e L.R. 56/77 art. 56) per gli interventi del tipo MS;
- concessione (Legge 10/77) per ogni altro tipo di intervento ammesso;
- in sede di PPA possono essere individuate le aree e le zone ove si prescrive che l'attuazione avvenga tramite strumenti esecutivi (PEC o PECO artt. 43 e 44 L.R. 56/77), nonchè le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

5) Parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 66% di SF; aumenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq. 1.000; ed ampliamenti non superiori a mq. 500 per ogni edificio di maggiore dimensione

H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml. in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte;

df: distanza minima tra i fabbricati

= ml. 10,00;

standards urbanistici

= si rimanda all'art. 3.1.1.

sub b) per gli aspetti quantitativi,

specificando che per tutti i rilevanti incrementi di carico urbanistico - cioè gli interventi di ristrutturazione con ampliamento e/o so\_praelevazione (RE2) o di nuova costruzione (NCp) di superficie lorda utile (Sa) superiore al 50% delle superfici di calpestio per impianti fino a 1.000 mq., ed a 500 mq. nel caso in cui la superficie complessiva superi i 1.000 mq. (concessi una sola volta per ciascun impianto) sono assoggettati a concessione convenzionata per la dotazione delle aree occorrenti per gli standards urbanistici (10% di Sf), di cui al quinto comma art. 49 L.R. 56/77.

- le residenze ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 200 mq.; la superficie lorda utile di ciascun alloggio non può comunque superare i 150 mq.;

- le nuove costruzioni di tipo NCp non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti (NIP) al successivo art. 3.3.3.

Art. 3.3.2. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)

Le descrizioni d'uso sono quelle contemplate al punto 2 dello art. 3.3.1. precedente; il tipo d'intervento è quello della nuova costruzione (NC p); modalità d'intervento tramite strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area, con i seguenti parametri:

Q : rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria

H : altezza massima = 12 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

dc : distanza minima dai confini = 5 ml. salvo il caso di costruzione in aderenza prevista nello strumento urbanistico esecutivo;  
con accordo scritto tra confinanti, registrato e trascritto con l'intervento del Comune.

df : distanza minima tra i fabbricati = 10 ml.

- le residenze sono ammesse in ragione di un alloggio con superficie lorda non superiore ai 150 mq., per ogni unità locale.

standards urbanistici : si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) precedente.

CAPO 4° - USI TERZIARI

Art. 3.4.0. - Generalità

S'intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale-produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al Capo I del presente Titolo III.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" di cui alla Legge n° 426/1971 e successive modificazioni e integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Per le attività turistiche si contemplano i seguenti casi:

- attività di tipo alberghiero -comprendenti gli alberghi, le pensioni, le locande, i motels, le case-albergo, le colonie e ogni altro tipo similare;
- attività di tipo extralberghiero -comprendente i villaggi turistici, i campeggi, le case per la residenza temporanea (2° casa) e similari; vengono aggregate a questo tipo di attività le convivenze (collegi, conventi, pensionati, ecc.).

3.4.1. - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)

1) Definizione:

parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative;

- destinazioni ammesse: le residenze esistenti

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

4) Modalità di intervento

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e L.R. 56/77) per gli interventi del tipo MS
- concessione (Legge 10/77) per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.

5) Parametri

IF : indice di densità fondiaria massima = 2 mc/mq  
Q : rapporto massimo di copertura = 60%  
H : altezza massima = 10,50 ml.  
dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.  
df : visuale libera minima = 10,00 ml.  
standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub. c) precedente.

Art. 3.4.2. - Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero

1) Definizione:

- parti del territorio ove sono presenti attività turistiche di tipo alberghiero, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: alberghi, pensioni, locande, motels, case-albergo, colonie e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea a carattere alberghiero;

- destinazioni ammesse: le residenze esistenti o previste per il gestore e/o il custode e le attività commerciali, di servizio o accessorie o comunque integrative di tipo diretto alla utenza turistica, comprese le attrezzature all'aperto per il tempo libero.

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

4) Modalità di intervento

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e L.R. 56/77 art. 56) per gli interventi del tipo MS
- concessione (Legge 10/1977) per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.
- Piano Esecutivo Convenzionato, o Concessione Convenzionata di cui all'art. 49 - quinto comma della L.R. 56/77, per gli interventi di demolizione con ricostruzione.

5) Parametri:

IF : indice di densità fondiaria massimo = 3,00 mc/mq.

H : altezza massima = 10,50 ml. o pari all'esistente

df : visuale libera minima = 10,00 ml. o pari all'esistente

Per gli altri aspetti si fa riferimento al Codice Civile.

Art. 3.4.3. - Nuovi impianti turistici di tipo alberghiero (NITA)

1) Definizione:

- aree per gli impianti turistici di tipo alberghiero individuate nelle planimetrie del P.R.G.C.

2) Destinazioni d'uso:

- uguali a quelle di cui al punto 2) del precedente art. 3.4.2.

3) Modalità di intervento:

- gli interventi dovranno rispettare la normativa di legge per tali impianti, i quali dovranno essere attuati mediante strumento urbanistico esecutivo, art. 5.1.2. lettera a) c) d), nel cui ambito sono da prevedere le aree e gli spazi pubblici o d'uso pubblico nel rispetto degli standards previsti per le attività terziarie di cui al punto c) del precedente art. 3.1.1., nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento.

4) Parametri:

I parametri da rispettare in sede di strumento urbanistico esecutivo sono i seguenti:

It : indice di densità territoriale massima = 2 mc/mq.

H : altezza massima = 10,50 nei NAF; 19,50 in tutti gli altri casi;

dc : distanza minima dai confini = 3,00 ml. nei NAF; pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 ml. in tutti gli altri casi

df : visuale libera = 10,00 ml. in tutti gli altri casi.

Art. 3.4.4. - Impianti privati per il tempo libero (IPTL)

1) Definizione :

- parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (per attività sportive, ricreative, culturali, per lo spettacolo, per la musica, centri ippici, pesca sportiva, ecc.).

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

- destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti;
- destinazioni ammesse: le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore, locali di ristoro, servizi igienici e gestionali, comprese attività agricole collaterali, impianti turistici di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;
- destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché i campeggi.

3) Tipi di intervento ammessi

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1) art. 2.1.5.
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 2.1.1. - 2.1.8. e 2.1.9. e dei parametri di cui al successivo punto 5).

4) Modalità di intervento

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48) per gli interventi del tipo MS, RC.
- concessione (Legge 10/77) solo per interventi di RC, RE1, RE2, DS, DR.
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (PEC) art. 43 L.R. 56/77 negli altri tipi di intervento.

5) Parametri

- nel caso di interventi di nuova costruzione:

If : indice di densità fondiaria massima = 0,5 mc/mq.

RC : rapporto massimo di copertura = 25%  
H : altezza massima = 7,50 ml.  
dc : distanza minima da confini = pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 6,00  
df : visuale libera minima = 10,00 ml.  
ds : distanza minima dai cigli stradali = idem come per le aree edificate (AER)  
standards urbanistici : si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1.

- la superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 120 mq. caduna.

CAPO 5° - USI AGRICOLI

Art. 3.5.0. - Generalità

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria PR2 in scala 1/10.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77, con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla L.R. 20/78 costituiranno automatica "richiesta di variante al P.R.G.I." da recepire nelle forme e con le procedure della L.R. 56/77.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie (NCA) di cui al precedente art. 2.1.10., ultimo comma.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli artt. seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati, le quali comunque non potranno superare il rapporto di copertura (Q) del 25%, su ciascun lotto.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini della norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni contigui è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola,

L'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Art. 3.5.1. - E1 - Aree agricole marginali

1) Definizioni:

- incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame  
- destinazioni ammesse: la residenza rurale.

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.  
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.  
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.  
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.  
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.  
- demolizione con ricostruzione art. 2.1.7.  
- nuova costruzione di abitazioni rurali (NC) art. 2.1.8.  
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (NCp) art. 2.1.9.

4) Modalità di intervento:

- concessione (Legge 10/77)  
- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e art. 56 L.R. 56/77)

5) Parametri:

- per le attrezzature agricole e zootecniche

H : altezza massima = 7,50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)

Q : rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto dell'intervento

dc : distanza dai confini = 6,00

distanza dalle strutture di allevamento (escluso i piccoli allevamenti di carattere familiare) da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)

idem c.s. = ml. 300 per suini;  
= ml. 200 per gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi, ecc.)

idem c.s. = ml. 100 per ogni altro animale;

- per le abitazioni rurali

- IF: indice di densità fondiaria = 0,001 mc/mq.; ,on sono ammesse abitazioni superiori a 500 mc. per ogni famiglia.
- H : altezza massima = 7,50 ml.
- dc : distanza dai confini = 5,00 ml.
- distanza minima fra le abitazioni rurali e attrezzature destinate a ricovero animali = 20 ml. (salvo che nel caso di alpeggi o di aziende agricole poste a quota superiore a m. 1.000 s.l.m.)

- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti;
- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, con le procedure di cui all'art. 25, L.R. 56/77;
- nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento volumetrico del 20% per la residenza rurale esistente, per una sola volta; 25 mq. di superficie utile, o 75 mc., sono comunque consentiti, nell'osservanza dei disposti di cui all'art. 2.1.1.;
- gli eventuali cambiamenti di classe di colture, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificate dal Comune in sede di rilascio della concessione, senza che costituiscono variante al P.R.G.

Art. 3.5.2. - E2 - Aree boscate

1) Definizione:

boschi cedui e fustaie;

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: bosco ceduo e fustaia
- destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno, nonché l'inserimento di aziende florovivaistiche con relative strutture.

3) Modalità di intervento:

- non è ammesso alcun intervento soggetto ad autorizzazione o concessione, salvo le attrezzature od impianti (tettoie, serre, ecc.) per colture boschive e florovivaistiche (escluse comunque le abitazioni) e salvo le opere citate al comma 3° del precedente art. 3.5.0., gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) degli edifici esistenti e gli interventi previsti al successivo art. 3.5.7.

4) Parametri:

- alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq. ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad eventuali altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali; tale indice va **computato in misura non superiore a 5 ettari per azienda;**
- nuove costruzioni di **residenza rurale** non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate E3, ma solo nelle altre aree a destinazione agricola, ove le nuove abitazioni rurali (NCr) siano ammesse;
- sono ammessi interventi di riuso, ai fini di attività agroforestali, di edifici inutilizzati.
- il rapporto di copertura delle attrezzature agricole, non può superare il valore di 1/3.

Art. 3.5.3. - E3 - Terreni ad elevata produttività

1) Definizione:

terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, nonché per la coltivazione del riso.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

vedi punto 2 art. 3.5.1.

2) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

vedi punto 4 art. 3.5.1.

5) Parametri:

- per le attrezzature agricole

vedi punto 5 art. 3.5.1.

- per le attrezzature florivivaistiche

valgono i parametri di cui all'art. 3.5.4. successivo

- per le abitazioni rurali

IF: indice di densità fondiaria = 0,02 mc/mq. (salvo per le colture industriali del legno ove = 0,01 mc/mq.)

H : altezza massima = 7,50 ml.

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.

distanza minima fra abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero animali = 20 ml.

Per le serre, le abitazioni rurali, e le altre destinazioni ammesse, valgono i parametri previsti dall'art. 3.5.4. successivo, punto 5).

Art. 3.5.4. - E4 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate

1) Definizione:

colture orticole e floricole o fruttivinicole (legnose specializzate), esistenti all'aperto o in serra, e nuovi terreni adibiti a tale uso.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: colture floricole, orticole all'aperto o in serra, con relative attrezzature di servizio, frutteti razionali a densità d'impianto normale, vigneti;

- destinazioni ammesse: la residenza rurale, l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, esposizione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti fruttivinicoli, purchè collegate ad attività aziendali agricole esistenti.

3) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

- concessione

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e art. 56 L.R. 56/77).

5) Parametri:

- il rapporto di copertura sul lotto oggetto dell'intervento non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici destinati all'abitazione e delle attrezzature agricole ed al netto delle serre.

- per le serre ed edifici attinenti alle attività complementari

H: altezza massima = 7,00 ml; salvo per le serre = 4,50 ml al colmo  
dc: distanza minima dai confini = 3,00 ml.

- per le abitazioni rurali ed edifici ammessi per attività complementari

IF: indice di densità fondiaria massima = 0,05 mc/mq (salvo per le colture legnose specializzate ove IF= 0,03 mc/mq)

H : altezza massima = 7,50 ml.

dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Art. 3.5.5. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, ed abbandonati.

Sono contemplati i seguenti casi:

- edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso  
la destinazione d'uso è confermata, purchè si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

applicando i parametri, per le modifiche volumetriche, dettati per le singole aree agricole E1 E2 E3 E4

- edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso

possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) quelli esistenti nelle aree agricole, con modalità di cambiamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., purchè accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente (art. 1.2.4.), sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (artt. 2.1.2. e 2.1.3. precedenti); nel caso di edifici **parzialmente** diroccati è ammesso il recupero con il **ripristino** delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego di coppi, mentre nei casi di impossibilità di impiego del coppo o di tegola ad esso assimilabile saranno da usarsi le tegole in cemento grigio scuro, **nel rispetto tuttavia della situazione paesistico-ambientale dei luoghi**; non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade o accesso veicolari.

Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.2.2. seguente, con specifico richiamo al penultimo comma ove si espongono le condizioni per il rilascio di concessione ove **mancano** alcune opere di urbanizzazione.

TITOLO IV° - VINCOLI

Art. 4.0.1. - Generalità

Per vincoli si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative, e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio (rappresentate in scala 1/10.000) in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

A ciascuno di tali vincoli corrisponde una diversa classe di edificabilità, di cui agli artt. seguenti.

Tali vincoli cautelativi di tipo idrogeologico, di cui ai seguenti articoli 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. (V1, V2, V3) sono da considerare esclusivamente come prescrizione normativa di Piano Regolatore, e non sostituzione del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 50/12/1933 n° 3267 e R.D. 13/2/33 n° 215.

La presenza o l'assenza di vincoli su di una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi su tale porzione di adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati.

Art. 4.1.2. - Vincolo di edificabilità nulla (VI)

Tale vincolo riguarda generalmente porzioni di territorio inedificato; comprende aree interessate da frane, cedimenti del terreno, foglie o frane stabilizzate, precarie condizioni di stabilità dei pendii; oppure aree con profonde modificazioni antropiche (cave, discariche); oppure aree esondabili di fondovalle, conoidi attivi e comunque non incisi, tratti soggetti ad erosione torrentizia, fasce di rispetto dei corsi di acqua.

In tali porzioni di territorio sono ammissibili, oltre alla coltivazione, solamente interventi di recupero ambientale; sono pertanto vietate nuove opere o costruzioni e movimenti di terra; fanno eccezione solo i seguenti interventi di riscontrata pubblica utilità ed a seguito di rigorosi accertamenti geognostici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi, nell'ambito dei requisiti di sicurezza propria, e a non aggravare la situazione di rischio esistente:

- a) - opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime e all'utilizzo delle acque;
- b) - opere attinenti al contenimento e al consolidamento dei versanti;
- c) - opere pubbliche non altrimenti localizzabili, attinenti alle viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia e alle telecomunicazioni;
- d) - attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n° 69;
- e) - strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, autorizzate ai sensi della L.R. 4/9/1978 n° 57.

Negli edifici preesistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati solamente se vi sono adeguate difese da erosioni ed esondazioni.

Art. 4.1.3. - Vincolo di edificabilità parziale (V2)

Tale vincolo riguarda porzioni di territorio che presentano sfavorevoli condizioni litologiche e morfologiche, potenzialmente soggette a dissesti. Riguarda inoltre aree eccezionalmente esondabili a causa di eventi metereologici di straordinaria intensità.

L'edificazione è sconsigliata; la possibilità di interventi deve essere dimostrata a seguito di esame geologico, ~~sia sulle aree circostanti che sull'area dell'intervento; sono~~ da evitare anche modificazioni dell'uso attuale del suolo.

Nuove opere o nuove costruzioni potranno essere ammesse soltanto a seguito della realizzazione dei necessari interventi di sistemazione idrogeologica o di contenimento e di consolidamento dei versanti, da definire in progetti di iniziativa pubblica, o aventi caratteristiche similari.

Fino alla esecuzione di tali interventi sono ammessi, alle stesse condizioni, gli interventi previsti all'articolo precedente per il vincolo V1.

Art. 4.1.4. - Vincolo di edificabilità condizionata (V3)

Tale vincolo riguarda porzioni di territorio sul quale si individuano conoidi alluvionali poco incisi, accumuli detritici di versante non stabilizzati, ristagni d'acqua, aree acclivi con copertura di alterazione superficiale, aree le cui condizioni morfologiche ed idrogeologiche non sono del tutto favorevoli e con possibilità di limitati dissesti.

Tale vincolo riguarda aree parzialmente edificate o di prevista edificazione in base al presente P.R.G.

In esse sono ammesse nuove opere o nuove costruzioni o l'ampliamento delle costruzioni esistenti, a seguito di indagine geologica particolareggiata e nel rispetto di accorgimenti tecnici da definire ed illustrare nel progetto di accompagnamento della richiesta di concessione, contenente le indicazioni in merito alle prescrizioni necessarie ed alle eventuali opere di sistemazione.

Art. 4.1.5. - Opere e interventi particolari in aree vincolate

a) - opere stradali

I progetti di ampliamento o di nuove opere stradali devono essere preceduti da studio geologico sull'area circostante, corredata da relazione geologica-tecnica dettagliata (in base a quanto prescrive la L.R. 4/9/1979 n° 57) realizzati con opportune opere di sostegno o di protezione dei fronti di scavo e di riporto e di smaltimento delle acque raccolte.

b) - attività estrattiva

qualsiasi intervento di attività estrattiva deve essere inquadrato sia nel contesto geomorfologico ed idraulico locale che nello ambito della situazione idrogeologica dell'intero bacino, e strettamente subordinato alle normative tecniche richieste dalla L.R. 22/11/1978 n° 69 ed alla L.R. 4/9/1979 n° 57.

c) - opere di rilevante mole

devono essere attuate secondo le indicazioni del D.M. 21/1/1981 "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2., le nuove recinzioni a carattere fisso (sono invece ammesse le delimitazioni temporanee di aree utilizzate per colture agricole di particolare pregio, a scopi di sicurezza o di tutela della produzione, da effettuarsi tuttavia con tipi e materiali coerenti con l'ambiente ed il paesaggio) e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

I muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) ed il restauro e risanamento conservativo (RC).

Art. 4.2.2. - Parchi privati di valore ambientale (V5)

Nell'ambito delle aree così classificate sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 3.2.2. delle aree edificate residenziali (escluse le operazioni di demolizione e ricostruzione, nonché quelle di ristrutturazione urbanistica); mentre per le alberature esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 12 e dell'art. 15 della L.R. 4/9/79 n° 57, della L.R. 56/77 e previo impegno di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe essenze.

Art. 4.2.3. - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 (art. 3.2.1. delle Norme di Attuazione); nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, possono essere oggetto solo di restauro rigoroso (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria (MO) con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

CAPO 3° - VINCOLI LEGALI

Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G. Si richiamano in particolare, data la specifica rilevanza del territorio interessato, i disposti della legge 8 agosto 1985 n° 431 sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5° della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia (RE1) senza aumento di volume delle costruzioni esistenti; oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di culture arboree industriali.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni stagionali per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n° 10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali tipo illustrate nei grafici allegati a secondo le norme dettate dal precedente art. 3.1.4., gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO) e straordinaria manutenzione (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC) nonchè di ristrutturazione edilizia di tipo RE1 purchè, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Sono ammessi, a titolo precario, altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline) a distanza fra i medesimi non inferiore a ml. 250 e da ogni area residenziale almeno ml. 50; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 2.3.5., con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre presentare il comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T.

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasdotti

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Si richiamano le norme di cui all'art. 29 della L.R. n° 56/77, la cui validità va intesa anche per i corsi d'acqua per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nella planimetria dei vincoli idro-geologici, esclusi i piccoli fossi irrigui.

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, si richiama quanto previsto al 1° comma dell'art. 4.3.3.

Art. 4.3.7. - Territorio sottoposto a servitù militare

Si richiamano le norme di cui alla Legge 24/12/1976 n° 898, specificando che le aree perimetrare con tale apposita indicazione nelle tavole PR2 e PR3 sono destinate ad attività addestrativa riservata alle Forze Armate e di proprietà del Demanio Militare, senza specifici parametri urbanistici.

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5.0.1. - Generalità

Si richiamano le norme di cui agli artt. 58 e 85 LR 56/77 e s.m. e i., relativamente alla misura di salvaguardia da applicarsi fino all'approvazione del P.R.G.C.

Per i Comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione e per quelli che volontariamente intendano farne uso il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione che coordinino gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati.

CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Definisce l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.; la sua natura è definita all'art. 33 della L.R. 56/77; i suoi contenuti sono quelli indicati all'art. 34 ed i suoi elaborati all'art. 35, mentre le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti agli artt. 36 e 37 della stessa L.R. 56/77.

A titolo integrativo, in merito alle modalità di formazione si adotteranno le seguenti procedure:

- comunicazione alla popolazione (a mezzo degli strumenti ritenuti più adatti) dell'avvio delle operazioni di formazione del P.P.A., evidenziando, se del caso, gli obiettivi del programma e gli indirizzi in ordine alle scelte territoriali ma comunque indicando la durata dell'arco temporale di validità del P.P.A., il termine di presentazione delle richieste preliminari di inclusione nel programma, le documentazioni minime indispensabili da allegarvi;
- consultazioni generalizzate e specifiche con gli interessati circa le conclusioni e le scelte del programma; sottoscrizione delle dichiarazioni di intenti a conferma delle richieste preliminari, comunicazione pubblica delle scelte.

Le richieste di inclusione di intervento nel P.P.A. hanno la sola finalità di rendere note alla pubblica amministrazione le volontà e gli intenti degli operatori; non costituisce quindi titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel P.P.A.

Art 5.1.2. - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.A.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- c) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- d) Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- e) Piano di Recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77 e successive modificazioni;
- f) Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la concessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo, può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure la sua monetizzazione. All'interno dei perimetri dei S.U.E., è prescritto inoltre che almeno le quote destinate a parcheggi pubblici all'interno dei perimetri di piano esecutivo siano cedute al Comune.

Nell'ambito delle aree così individuate, la indicazione grafica delle parti di aree SP (per servizi pubblici a copertura degli standards) non è prescrittiva, pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standards di legge.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'art. 46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - esproprio ed urbanizzazione degli immobili espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie del P.R.G., oppure in sede di formazione del P.P.A., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.

Art. 5.1.3. - Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le seguenti modalità:

- senza nè autorizzazione nè concessione per gli interventi di ordinaria manutenzione;
- con autorizzazione - nei casi elencati all'art. 56 della L.R. 56/77;
- con autorizzazione - nei casi elencati all'art. 48 della L. 457/78 e nella L. 94/82;
- con concessione - in tutti gli altri casi ai sensi dell'art. 1 e 4 della L. 10/77; tale concessione è onerosa (cioè gravata di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione) ai sensi dell'art. 3 della stessa legge, salvo la esenzione parziale o totale per:
- la concessione convenzionata - di cui all'art. 7 della L. 10/77;
- la concessione gratuita - per i casi elencati all'art. 9 della L. 10/77.

Art. 5.1.4. - Modalità di intervento

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (autorizzazione, concessione, strumento urbanistico esecutivo) è già stata fornita nel corpo dei Titoli II e III delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

Si sottolinea quanto espresso all'ultimo comma del precedente art. 5.1.2. secondo cui in sede di formazione del Programma di Attuazione possono essere individuati ulteriori ambiti ove l'attuazione delle previsioni di piano sono da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 5.5.1. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fra fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianti di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/5/1976 n° 319;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

segue appendice