

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI MARANZANA
PROVINCIA DI ASTI



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE
ADEGUAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE
ex 7° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s.m. ed i.

NORME DI ATTUAZIONE

DATA

D.C.C. n. in data

Il Responsabile del procedimento:

l'Urbanista:




Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

NORME DI ATTUAZIONE

- Testo P.R.G. vigente
- ~~Stralci effettuati con la presente Variante di adeguamento al Regolamento Edilizio~~
- **Modifiche introdotte con la presente Variante di adeguamento al Regolamento Edilizio**

~~Per maggiore chiarezza è stato riportato nel testo delle Norme di Attuazione anche l' **ART. 55 ADEGUAMENTO NORMATIVO PER LE ZONE DI ECCELLENZA DEL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO DEI "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"** anche se solo in salvaguardia in quanto facente parte del progetto preliminare di una variante strutturale in itinere; tale articolo è stato evidenziato con **carattere blu**.~~

INDICE GENERALE

ABBREVIAZIONI

NORME GENERALI

- ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.
- ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA
- ART. 3 ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE
- ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

ATTUAZIONE DEL P.R.G. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

- ART. 5 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- ART. 6 ~~CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE~~ **PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI**
- ART. 7 ~~CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE~~ **DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O PRESENTAZIONE DI ALTRI TITOLI ABILITATIVI**
- ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- ART. 9 ~~PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI~~ **PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**
- ~~ART. 10 PARAMETRI EDILIZI~~ (soppresso nella presente Variante)
- ART. 11 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITÀ DEGLI INDICI DI DENSITÀ DI FABBRICAZIONE
- ART. 12 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE

TIPI DI INTERVENTO

- ART. 13 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI
- ART. 14 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)
- ART. 15 RESTAURO SCIENTIFICO (A1)
- ART. 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)
- ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)
- ART. 18 RICOSTRUZIONE (A4)
- ART. 19 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)
- ART. 20 AMPLIAMENTO (A6)
- ART. 21 NUOVA COSTRUZIONE (A7)

VINCOLI

- ART. 22 AREE DI DISSESTO
- ART. 23 VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/39
- ART. 24 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE
- ART. 25 VINCOLO IDROGEOLOGICO
- ART. 26 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI **REGIONALI**

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

- ART. 27 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI
- ART. 28 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE
- ART. 29 IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE
- ART. 30 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

- ART. 31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI
- ART. 32 AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE
- ART. 33 CENTRO STORICO (C.S.)
- ART. 34 AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- ART. 35 AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.)
- ART. 35bis AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI

ART. 36 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.)
ART. 37 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
ART. 38 AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Soppresso in una precedente Variante)
ART. 39 AREE DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO (C. o N.I.)

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

ART. 40 DISPOSIZIONI GENERALI
ART. 41 AREE DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO (C. o A.)
ART. 42 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

ART. 43 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'
ART. 44 AREE DI RISPETTO
ART. 45 AREE A VERDE PRIVATO
ART. 46 ~~CONCESSIONE PER DISCARICHE E REINTERRI PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE~~

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 47 DEROGHE
ART. 48 NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

NORME TRANSITORIE

ART. 49 ~~CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE~~ **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO**

ART. 50 ABITABILITA'- ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI

ART. 51 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

ART. 52 ~~CONCESSIONE IN SANATORIA PER LOCALI MANSARDATI~~ **RECUPERO DEI SOTTOTETTI**

ART. 53 PARCHEGGI **PERTINENZIALI PER LA RESIDENZA**

ART. 54 VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE

~~ART. 55 ADEGUAMENTO NORMATIVO PER LE ZONE DI ECCELLENZA DEL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO DEI "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"~~

ART. 56 ADEGUAMENTO NORMATIVO PER LE ZONE SISMICHE

ART. 57 NORME DI SALVAGUARDIA PIANI SOVRAORDINATI

ALLEGATO A

TABELLA DI ZONA: DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI

ALLEGATO B

TABELLA DI ZONA: DETTAGLIO DELLE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ABBREVIAZIONI:

L.	Legge
L.R.	Legge Regionale
C.C.	Codice Civile
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto Presidente Repubblica
D.Lgs.	Decreto Legislativo
D.G.R.	Deliberazione Giunta Regionale
D.C.C.	Delibera Consiglio Comunale
P.T.R.	Piano Territoriale Regionale
P.T.P.	Piano Territoriale Provinciale
P.A.Z.	Piano Agricolo Zonale
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
R.E.	Regolamento Edilizio
S.U.E.	Strumento Urbanistico Esecutivo
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
P.P.	Piano Particolareggiato
P.E.E.P.	Piano Edilizia Economica Popolare
P.d.R.	Piano di Recupero
P.I.P.	Piano Insediamenti Produttivi
P.E.C.L.I.	Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa
P.E.C.O.	Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
P.T.E.	Piano Tecnico Esecutivo
Z.R.	Zona di Recupero
C.S.	area Centro Storico
R.	area Ristrutturazione
C.I.E.	area Capacità Insediativa Esaurita
C.	area Completamento
N.I.	area Nuovo Impianto
A.	area Ampliamento
OO.PP.	Opere Pubbliche
OO.UU.	Opere Urbanizzazione
N.d.A.	Norme di Attuazione
C.I.R.T.	Capacità Insediativa Residenziale Teorica
A.T.	Allegato Tecnico
T.d.P.	Tavola di Piano
S.T.	Superficie Territoriale
S.C.	Superficie Catastale
S.F.	Superficie Fondiaria

NORME GENERALI

ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le **N.d.A.** e le prescrizioni topografiche contenute **negli AA.TT. e nelle TT.d.P..**

Il **presente** P.R.G. sarà sottoposto a revisione **periodica** alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione e comunque alla data di approvazione del P.T. e della sua revisione. **dei PP.TT. sovracomunali o delle loro revisioni.**

Le **N.d.A.** costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di concessione **permesso di costruire o altro titolo abilitativo** per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione **permesso di costruire o altro titolo abilitativo** in ottemperanza alle norme e prescrizioni del PRG.

Il rilascio della concessione **del permesso di costruire o altro titolo abilitativo** è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Gli interventi di trasformazione del suolo devono essere verificati e adeguati alle prescrizioni contenute nella relazione geologica - tecnica ed alle sue integrazioni estese alle aree soggette al rischio di esondabilità allegata al P.R.G..

ART. 3 ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio ~~della concessione o dell'autorizzazione ai sensi della L.n. 10/77 e dei disposti del successivo Titolo fino al conseguimento della concessione medesima o delle autorizzazioni nei modi e forme di legge~~ **del permesso di costruire o altro titolo abilitativo ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6. giugno. 2001 n. 380, (T.U. N. 380/01) e s.m. ed i. .**

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione o autorizzazione, **o permesso di costruire, o altro titolo abilitativo**, o per le quali la licenza o concessione o autorizzazione siano scadute o annullate; **sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni relative alle concessioni in corso ed alle aree oggetto di S.U.E. vigenti, convenzionati; altresì sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni relative ad aree oggetto di S.U.E. approvati e adottati purché conformi con:**

- **le previsioni di viabilità pubblica contenute nel P.R.G. adottato;**
- **le previsioni di aree per servizi e per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici;**
- **le prescrizioni di non edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici contenute nelle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici 'Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione dell'area' e nella 'Relazione Geologico Tecnica'.**

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato, precari, non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento ~~della concessione e dell'autorizzazione~~ **del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo** a norma delle leggi nazionali e regionali in vigore; ~~la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.~~ **la scadenza è fissata secondo le norme di legge e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.**

ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Maranzana è costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE**2. ALLEGATI TECNICI****2a.1.0 CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ED IDROLOGICHE**

Relazione Generale (con allegati)

Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree in previsione
Norme d'Uso del Suolo

Tavole grafiche:

1. Carta Geologico – Strutturale Scala 1:10.000

2. Carta Geomorfológica e dei dissesti Scala 1:10.000

3. Carta Idrogeologica Scala 1:10.000

4. Carta dell'Acclività Scala 1:10.000

5. Carta delle Opere idrauliche censite, dell'Altimetria e del Vincolo idrogeologico
Scala 1:10.000

6. Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni Scala 1:10.000

7. Carta di Sintesi Pericolosità Geomorfológica ed Idoneità all'Utilizzazione
Urbanistica Scala 1:10.000

2a.2.0 USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI**2a.3.0. INSEDIAMENTI FUORI C.A. : DEGRADO, DESTINAZIONE****2a.3.1.1. INSEDIAMENTI C.A.: DEGRADO, QUALITA'****2a.3.1.2.. INSEDIAMENTI C.A. : DESTINAZIONI****2a.3.2.1. INSEDIAMENTI C.S.: DEGRADO QUALITA'****2a.3.2.2. INSEDIAMENTI C.S.: DESTINAZIONI****2a.4.0. ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI: RETE VIARIA, PUBBLICA ILLUMINAZIONE****2a.4.1. ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI: RETE IDRICA E FONARIA****2b.0 ~~RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA DELLE AREE INTERESSATE A NUOVI INSEDIAMENTI~~****2c.0 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI****3. TAVOLE DI PIANO****3a.0 INQUADRAMENTO GENERALE****3b.0 LEGENDA****3b.1 P.R.G.****~~3c.0 QUADRO DI RIFERIMENTO SVILUPPI P.R.G.~~****3c.1 SVILUPPO AREA CENTRO STORICO****3c.2 SVILUPPO AREE RESIDENZIALI****4. NORME DI ATTUAZIONE**

ATTUAZIONE DEL P.R.G.
STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI
ART. 5 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua:

- a) con intervento diretto, attraverso il rilascio ~~di concessione o di autorizzazione edilizia~~ **del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo;**
- b) con S.U.E. la cui approvazione è preliminare al rilascio ~~della concessione edilizia~~ **del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo;**

I S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti ~~1), 2), 3), 4) e 5)~~ **alle lettere a), b), c), d), e), f) e g)** dell'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e degli strumenti di attuazione dello stesso può essere definita da un P.P.A. i cui contenuti ed elaborati sono quelli di cui alla L.R. n. 56/77 e s.m. ed i..

L'individuazione da parte del P.P.A. delle aree a servizio sociale non può essere episodica ma deve essere finalizzata all'attuazione dell'intera infrastruttura specificatamente prevista nell'area di pertinenza dello stesso.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi S.U.E. e dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità d'intervento e di ristrutturazione Urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

ART. 6 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE
PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI

L'attività edificatoria prevista nel presente P.R.G. si attua mediante permesso di costruire o altri titoli abilitativi per i quali valgono i disposti del titolo II "Titoli abilitativi" del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6. giugno. 2001 n. 380 e s. m. ed i.; tale attività può essere successiva all'approvazione di un S.U.E. o subordinata, nei casi e con le modalità previste dal 4° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto unilaterale d'obbligo.

A norma dell'art. 1 della L. n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili con le esclusioni di cui al successivo 2° comma.

— In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) ~~nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;~~
- b) ~~restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici;~~
- c) ~~variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;~~
- d) ~~demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;~~
- e) ~~collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;~~
- f) ~~scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;~~
- g) ~~sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;~~
- h) ~~apertura di strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzioni di ponti ed accessi pedonali carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;~~
- i) ~~costruzione di vani nel sottosuolo;~~
- l) ~~collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera g) del seguente comma e a) del 14 C.~~
- m) ~~apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;~~
- n) ~~costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;~~
- o) ~~costruzioni temporanei e campeggi;~~
- p) ~~ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.~~

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) ~~l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, , attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;~~
- b) ~~le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni, per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio;~~
- c) ~~il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;~~
- d) ~~la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;~~
- e) ~~il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addebbi esterni, cartelli e materiali;~~
- f) ~~manutenzione straordinaria degli edifici ivi compresa la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici nei limiti di cui al successivo art. 14 lettera b).~~

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) ~~le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;~~
- b) ~~le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;~~
- c) ~~le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;~~
- d) ~~la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;~~

ART. 7 ~~CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE~~ **DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O PRESENTAZIONE DI ALTRI TITOLI ABILITATIVI**

Con esclusione dei casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. n. 10/77 ~~la concessione~~ **il Permesso di costruire o altro titolo abilitativo** è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della L. n. 10/77.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare l'intervento ai pubblici servizi e può essere ridotto in proporzione a ciò che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari **proponenti** sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione ~~primaria, nella misura massima del 70%.~~

Nelle aree destinate ad usi extragricoli, o ad essi assimilabili comprese nell'eventuale P.P.A. , ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, ~~la concessione~~ **il permesso di costruire o altro titolo abilitativo** per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del ~~concessionario~~ **proponente** di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della ~~concessione~~ **del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo .**

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

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

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto ~~municipale~~ di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto ~~municipale~~ di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.R.G. prevede l'urbanizzazione, gli immobili oggetto di ~~concessione di nuova costruzione~~ **permesso di costruire o di altro titolo abilitativo** , dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle "PRESCRIZIONI SPECIFICHE" di area ed essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma esistenti o in progetto.

ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Scopo degli strumenti urbanistici esecutivi è quello di attuare organicamente le previsioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere rispondenti per contenuto, elaborati, procedure di formazione a quanto stabilito dalla L.R. 56/77 e s.m. ed i., oltreché alle prescrizioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno presentare soluzioni atte a conseguire il risparmio delle fonti energetiche, attraverso una attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche ed ambientali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ai sensi del 5° comma dell'art. 12 della L.R. n. 19/99 le presenti N.d.A. recepiscono le definizioni del Regolamento Edilizio comunale (R.E.C.) approvato con d.c.c. n. 21 del 28.09.2004 e s.m. ed i., conforme al "Regolamento Edilizio tipo" regionale, a cui si rimanda.

a) — SUPERFICIE TERRITORIALE

— Si intende per Superficie territoriale un "quantum" di terreni delimitato come area omogenea, ai sensi del D.M. n. 1444/68, caratterizzato da una specifica destinazione e comprensivo di tutti gli spazi pubblici esistenti e previsti nello stesso ambito da uno strumento urbanistico, indipendentemente dal proprietario dei medesimi.

— La superficie è computata all'asse delle strade che eventualmente delimitano la stessa zona omogenea.

b) — SUPERFICIE CATASTALE DI PROPRIETA'

— Si intende per Superficie Catastale di proprietà l'insieme delle aree censite a catasto di cui l'intestatario può godere e disporre entro i limiti della vigente legislazione.

— Detta superficie deve essere intesa al lordo degli spazi pubblici, inclusi quelli per la viabilità, sulla stessa previsti sempre dallo strumento urbanistico, purché tali aree non risultino già alienate in applicazione della L. n. 865/71 o mediante volontaria dismissione.

c) — SUPERFICIE FONDIARIA

— Si intende per Superficie Fondiaria la porzione di lotto ricadente in una stessa area territoriale omogenea che è suscettibile di impiego edificatorio da parte del privato.

— Essa si ottiene deducendo dall'area totale della Superficie Catastale di Proprietà gli spazi destinati a servizi e alla viabilità pubblica dal P.R.G. o dallo S.U.E. o ancora in fase di concessione singola.

— In particolare il sedime di una strada privata, al servizio del lotto, dovrà essere scomputato nel calcolo della S.F., qualora la stessa comporti un pubblico transito o l'eventuale dismissione e comunque per tutto il tratto che si snoda in aderenza a mappali di altra proprietà o comunque non oggetto delle concessioni in esame.

d) — DENSITA' DI FABBRICAZIONE

— Per Densità di Fabbricazione si intende il rapporto tra un volume e la superficie alla quale esso è attribuito.

— La Densità di Fabbricazione corrisponde alla "densità fondiaria" quando il rapporto è fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

— Corrisponde invece alla "densità territoriale" quando si istituisce il rapporto fra la cubatura prevista da un intervento e la superficie complessiva sulla quale tale operazione agisce, superficie cioè comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento di pertinenza delle strade stesse, escludendo però aree di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

e) — INDICI DI DENSITA' E LORO USO

— Si intende per Indici di densità il rapporto, espresso in mc/mq, tra la massima capacità edificatoria prevista in relazione alla S.T., S.C. e S.F. considerata.

— Corrispondentemente si parlerà di indice di densità territoriale, catastale o fondiaria, disciplinandone l'applicabilità come segue:

- 1) l'I.d.D. territoriale viene applicato sulla S.T. esclusivamente per interventi di iniziativa comunale: verifica dello strumento urbanistico, Piani Particolareggiati, ecc.
- 2) l'I.d.D. catastale viene applicato sulla S.C. di proprietà, o comunque interessata dal processo pianificatorio nel caso di P.E.C. (ex P.d.L. di iniziativa privata) In tal caso tuttavia si dovrà procedere alla verifica dell'I.d.D. fondiario sul lotto netto di proprietà che non potrà essere superiore a 2 mc/mq.
- 3) l'I.d.D. fondiario viene applicato nel caso di concessione singola sul lotto in proprietà.

ART. 10 — PARAMETRI EDILIZI

a) — CUBATURA COSTRUIBILE

E' la cubatura massima costruibile sulla superficie "territoriale", "catastale" o fondiaria, secondo quanto previsto dall'articolo precedente, lettere a), b), c).

Si calcola moltiplicando la superficie considerata per l'indice di edificabilità competente alla zona

b) — VOLUME DEI FABBRICATI

La cubatura progettata, ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità (mc/mq) è data dal volume di tutto il solido emergente dal terreno da sistemare o sistemato se questo risulta più basso rispetto al livello naturale misurato fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o al suo valore medio in caso di copertura inclinata.

Gli eventuali sbancamenti dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati così come eventuali riporti di terra ed ogni altra opera di sistemazione del terreno.

Nel calcolo della cubatura devono essere compresi gli sporti o avancorpi e altri aggetti di qualsiasi tipo anche se limitati ai piani superiori a quello terreno.

Vengono esclusi dal compute:

a) i porticati, le logge aperte, i balconi e le sovrastrutture tecniche come vani scale, camini, ecc.

c) — SUPERFICIE COPERTA

E' quella che misura la sezione orizzontale dell'edificio, racchiusa dal suo perimetro esterno. Sono esclusi dalla superficie coperta gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi e pensiline. Sono compresi invece, anche se sempre esclusi dal compute della cubatura, i porticati, i loggiati ed i terrazzi che formano aggetti di edifici con una sporgenza superiore a m 1,50 o poggiati da un lato su sostegni eretti da piano terra, anche se con minore sporgenza. Nel caso di edifici destinati ad attività produttiva o commerciale, non sarà considerata superficie coperta quella adibita a banchine di carico o piattaforma di sollevamento all'aperto.

d) — SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO

E' rappresentata dalla somma delle superfici coperte misurate per ogni piano fuori terra. Nel caso di edifici destinati alla distribuzione commerciale, i porticati, terrazzi coperti ed i loggiati non saranno calcolati nella superficie costruita.

e) — RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto numerico o percentuale tra l'area occupabile con edifici e l'area edificabile del lotto.

Il rapporto di copertura si applica sulla superficie fondiaria sia in caso di P.P.E. che di P.E.C. o di concessione singola.

f) — SUPERFICIE PER ADDETTO

L'indicazione del rapporto di superficie di calpestio per addetto è obbligatoria secondo quanto descritto:

Entro un anno dall'adozione del presente P.R.G. le industrie già esistenti dovranno fornire il dato in oggetto.

In via transitoria se non diversamente precisato, si intenderà nominalmente un addetto per ogni 40 mq di superficie di calpestio.

Il R.I.E. può prescrivere un rapporto minimo di superficie di calpestio per addetto, in relazione al tipo di attività produttiva.

g) — ALTEZZA DEI FABBRICATI

A tutti gli effetti, eccetto, che per il calcolo della cubatura, l'altezza dei fabbricati è la maggiore fra quelle misurate dalla quota di terreno sistemato o del marciapiede stradale (ed in mancanza di esso dal sedime stradale) all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato alla sua quota media) o al filo superiore della gronda del cornicione.

L'altezza massima è la maggiore delle altezze, computate secondo le modalità di cui al comma precedente, delle singole fronti prospettanti verso spazi pubblici o privati.

Nei terreni declivi l'altezza massima viene misurata rispetto al piano di campagna dopo l'eventuale sistemazione. Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti:

a) dalla presenza di rampe di accesso o seminterrati se la somma della loro larghezza non supera le dimensioni di 6.00 m;

b) dalla presenza di volumi tecnici (torri di scale, ascensori, camini, ecc.);

c) dalla presenza di parte di cortile ribassato se il medesimo è ricoperto a quota del terreno sistemato da struttura traforata o a graticcio, sempre che la superficie di tale cortile ribassato non sia superiore alla superficie totale coperta del fabbricato.

Se il tetto o la copertura ha inclinazione superiore al 70%, l'altezza determinata come sopra detto viene incrementata di due terzi della proiezione verticale del tetto.

Per i fabbricati adibiti ad attività produttive o commerciali, sarà considerata come linea di gronda quella immaginaria che unisce gli impluvi o gli imbocchi dei pluviali.

h) — DISTACCHI

I distacchi prescritti per ogni edificio, nei confronti dei confini, delle recinzioni e degli altri edifici, saranno misurati in corrispondenza della massima sporgenza del solido che si considera per il calcolo del volume comprendendo anche i porticati ed i terrazzi coperti.

Non saranno quindi presi in considerazione gli aggetti dovuti a balconi, tetti, pensiline locali interrati (per tutti questi restando l'obbligo di conservare l distacco minimo di mt 3,00 dai confini e dalle recinzioni).

i) — ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE

Definito "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili come parapetti, arginelle e simili, vedere art. 2 D.M. n. 1404/68; le distanze di arretramento prescritte dalle presenti N.d.A. dovranno intercorrere tra il ciglio stesso e la massima sporgenza dei fabbricati, con l'avvertenza che alla distanza di arretramento deve aggiungersi la eventuale proiezione di scarpate e fossi, nonché della maggior fascia espropriata dall'ente proprietario della strada. Non saranno ammessi aggetti se non di cornicioni, tetti o pensiline, con una sporgenza massima di metri 1,50.

l) — FILO DI FABBRICAZIONE, MISURA DELLE DISTANZE

Il filo di fabbricazione è costituito dal perimetro esterno dell'edificio, esclusi gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline con sporgenza inferiore a metri 1,50.

Il filo di fabbricazione deve invece tener conto di loggiati, porticati, bow window, ecc.

Nel caso che gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private non sono comunque ammessi elementi aggettanti sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno 4,50 metri rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza inferiore a metri 1,50.

m) — QUOTE E PUNTI FISSI

Sono i punti di riferimento planimetrici ed altimetrici ai quali riferire l'intervento edilizio che devono essere richiesti per iscritto al Comune prima dell'inizio dell'intervento stesso, insieme ai punti di presa dei vari servizi pubblici. I punti di riferimento vengono individuati alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

ART. 11 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE

I parametri urbanistici ed edilizi che si applicano nelle operazioni di trasformazione edilizia ed urbanistica sono quelli di cui ai precedenti 9 e 10 **al precedente art. 9.**

Negli interventi di trasformazione urbanistica devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri edilizi ed urbanistici nelle "prescrizioni specifiche" e nelle "densita' di fabbricazione" attinenti le singole aree individuate dal P.R.G.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di ~~altre concessioni~~ **altri permessi** di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. ~~tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari, nei modi e nelle forme di legge.~~

ART. 12 CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE

La C.I.R.T. di piano risulta dalla somma delle C.I.R.T. di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale che il P.R.G. prevede.

Per la stima della C.I.R.T. del tessuto edificato esistente si procede secondo i seguenti criteri:

- A) Per le aree edificate di interesse ambientale (Centro Storico) e per le aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente (Aree di Ristrutturazione), si assume come C.I.R.T. il valore di 1 abitante per vano, moltiplicato per il numero dei vani che si stima risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti.
- Per la stima del numero di vani che si prevede risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti è da eseguire la somma dei seguenti punti 1 e 2:
- 1) numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. moltiplicato per un coefficiente di norma non inferiore a 0,70;
 - 2) numero di nuovi vani che si ritiene di realizzare attraverso le operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti; questo valore non deve essere, di norma, superiore al 30% del numero di vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.. Ad ogni nuovo vano non può essere attribuito un valore superiore a 30 mq, riducibile a 25 mq quando si tratti di destinazioni d'uso esclusivamente abitative.
- B) Per le aree a capacità insediativa esaurita si assume come C.I.R.T. il valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il numero dei vani abitabili esistenti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione incrementato del numero di vani abitabili di posteriore edificazione o con l'analisi diretta.
- C) Per le Aree di Trasformazione Urbanistica si assume come C.I.R.T. il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, ed attribuendo mediamente ad ogni abitante 90 mc di volume edificabile. Per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali la dotazione media per abitante è ridotta a 75 mc.

TIPI DI INTERVENTO**ART. 13 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI**

Gli interventi previsti dal P.R.G., per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziale, sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (A0)
- Restauro scientifico (A1)
- Restauro e Risanamento conservativo (A2)
- Ristrutturazione edilizia (A3)
- Ricostruzione (A4)
- Ristrutturazione urbanistica (A5)

Oltre agli interventi di tipo A0, A1, A2, A3, A4 e A5 finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede interventi di:

- Ampliamento (A6)
- Nuova costruzione (A7)

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli di cui agli articoli seguenti.

ART. 14 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)

a) Manutenzione ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

~~Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.~~

MODALITA' ATTUATIVE

Per questi interventi di edilizia libera a seconda dei casi previsti nei disposti del titolo II "Titoli abilitativi" del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6. giugno. 2001 n. 380 e s. m. ed i. non dovrà essere presentata alcuna comunicazione (art. 6, comma 1, lett. a), b), c) d), e) del D.P.R. 380/2001), o la sola comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) (art. 6, comma 2, lett. b), c) , d), e) del DPR n. 380/2001):

b) Manutenzione Straordinaria

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 sono interventi a carattere conservativo che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:

- 1) nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- 2) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e delle sagoma originaria e sostituzione parziale di elementi strutturali degradabili;
- 3) modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni per la realizzazione e integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici;
- 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento.

~~L'intervento di manutenzione straordinaria è soggetto ad autorizzazione~~

MODALITA' ATTUATIVE

Per questi interventi di edilizia libera a seconda dei casi previsti nei disposti del titolo II "Titoli abilitativi" del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6. giugno. 2001 n. 380 e s. m. ed i. dovrà essere presentata la comunicazione dell'inizio dei lavori indicando, l'impresa esecutrice e allegando una relazione tecnica asseverata ed elaborati grafici firmati da tecnico abilitato (art.6, comma 2, lett. a) ed e-bis del DPR n. 380/2001); contestualmente alla CIL potranno essere presentate le eventuali autorizzazioni necessarie e se dovuto l'eventuale pagamento degli oneri di legge.

ART. 15 RESTAURO SCIENTIFICO (A1)

Gli interventi di restauro scientifico hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati interni ed esterni con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Per gli interventi di restauro scientifico valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative:

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali degradati: murature portanti sia esterne che interne, solai e volte, scale e tetto sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alla successive lettere a) e b), ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

- a) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino alle forme e ai tipi originari delle parti alterate dell'organismo edilizio attraverso:
 - 1) restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - 2) restauro o ripristino degli ambienti interni di particolare pregio;
 - 3) ricostruzione filologica di parti storiche o documentarie dell'edificio parzialmente crollate, utilizzando materiali aventi simili caratteristiche di quelli originari;
 - 4) ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio, quali partiture delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
 - 5) conservazione o ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - 6) ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - 7) conservazione o ripristino degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) Demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali la superfetazione ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.
- c) è fatto obbligo di conservare la posizione o la quota dei seguenti elementi :
 - murature portanti esterne ed interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - etto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie dell'organismo edilizio originale e degli ampliamenti organici dello stesso.
 Gli elementi di cui al precedente punto c) sono soggetti esclusivamente ad operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.
- d) I parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:
 - l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - è ammessa la riapertura di finestre originariamente esistenti;
 - il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario;
 - il numero di piani fuori terra non può essere variato.

MODALITA' ATTUATIVE

~~Gli interventi di restauro scientifico si attuano attraverso concessione singola previo parere della soprintendenza ai monumenti.~~

Per la realizzazione di interventi di restauro scientifico valgono i disposti del titolo II "titoli abilitativi" del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.p.r. 6.giugno.2001 n. 380 e s.m. ed i. e per gli edifici compresi nel perimetro del C.S., se classificati di interesse monumentale, storico o ambientale, dovrà essere ottenuto il parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio istituita con la L.R. 32/2008 s.m. ed i.. e per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004 "Codici dei beni culturali e del paesaggio" riconosciuti di particolare interesse storico ed artistico il parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti della Regione Piemonte

ART. 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 con essi compatibili.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

1) L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne, solai e volte, scale e tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle successive lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

a) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino delle parti alterate dell'organismo edilizio e cioè:

- restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, per questi ultimi sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata la unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi che possano costituire caratterizzazione architettonica;
- ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio quali partitura di finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
- conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale e portici;
- conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri.

b) Demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale ed alla dotazione di aree a servizio dell'abitazione;

c) è fatto obbligo di conservare con la posizione o la quota i seguenti elementi:

- murature portanti esterne ed interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie.

Sono ammesse, per gli elementi di cui al precedente punto c) operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

d) I parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- le distanze minime inderogabili tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'apertura di finestre al di fuori del C.S. è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrate e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di 10 m;
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

II) nel recupero delle attrezzature rurali dovranno essere osservati i seguenti vincoli: non sarà ammessa la traslazione dei solai ovvero la sostituzione di elementi strutturali esistenti con altri di diverso tipo.

L'apertura sui fronti di finestre o porte deve garantire unitarietà nel prospetto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

~~L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma attraverso autorizzazione.~~

Per la realizzazione di interventi di restauro conservativo valgono i disposti del titolo II "titoli abilitativi" del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.p.r. 6.giugno.2001 n. 380 e s.m. ed i. e per gli edifici compresi nel perimetro del C.S., se classificati di interesse monumentale, storico o ambientale, dovrà essere ottenuto il parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio istituita con la L.R. 32/2008 s.m. ed i.. e per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004 "Codici dei beni culturali e del paesaggio" riconosciuti di particolare interesse storico ed artistico il parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti della Regione Piemonte

Gli interventi oggetto del presente articolo si attuano con concessione **permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A.** e con la redazione di uno S.U.E. quando vi siano le operazioni di cui al punto I) b), con realizzazione di aree scoperte superiori a 100 mq; l'obbligo al S.U.E. è estesa alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo qualora, con l'intervento stesso, si realizzino alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo strutturali ed altresì non alteri l'unitarietà del prospetto nuove unità immobiliari.

ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli 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 che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e lo inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITA' ATTUATIVE.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

I) L'organizzazione distributiva degli ambienti interni, per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari e di nuovi elementi strutturali, nonché il consolidamento con sostituzione di murature portanti esterne ed interne, solai e volte, scale, tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso di operazioni di cui alle successive lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c), d) ed e), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

a) ristrutturazione dell'organismo edilizio e cioè:

- conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri.

b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree a servizio della residenza.

c) è fatto obbligo conservare con la posizione originaria i seguenti elementi strutturali:

- murature portanti esterne ed interne;
- tetto; non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie. Sono ammesse, per gli elementi di cui al precedente punto c) operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

d) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella esistente, sempre salvi gli adeguamenti di cui alla successiva lettera e).

Nelle trasformazioni di fabbricati l'altezza massima non può superare quella di edifici circostanti.

- le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo originario;
- l'apertura di finestre, regolata nel C.S. dal C.C., al di fuori del C.S. è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di m 10;
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

e) potrà, dove occorra,

- essere aumentata la quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di m 2.70. Tale quota comunque non potrà, di norma, essere superiore a quella degli edifici circostanti.

II) Nel recupero delle attrezzature rurali è consentito un incremento di altezza dell'attrezzatura in misura comunque non superiore a m 2; l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento orizzontale, quali solai, ovvero la traslazione degli stessi; l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento verticale.

Le nuove aperture sui fronti esterni ed interni dovranno garantire unitarietà nel prospetto.

MODALITÀ' ATTUATIVE

~~L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma attraverso concessione singola.~~

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia valgono i disposti relativi alla ristrutturazione edilizia di cui al titolo II "Titoli abilitativi" del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380. e s. m. ed i.; per gli edifici compresi nel perimetro del C.S. se classificati di interesse monumentale, storico o ambientale, dovrà essere ottenuto ai sensi del 7° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. così come modificata dalla L.R. 3/2013 e s. m. ed i., il parere vincolante della Commissione locale del paesaggio o in sua assenza della commissione di cui all'art. 91 Bis ex L.R. 56/77 e s.m. ed i. così come modificata dalla L.R. 3/2013 e s. m. ed i.,

Gli interventi oggetto del presente articolo sono subordinati alla redazione di un S.U.E. quando si attuino le operazioni di cui al punto I b) con realizzazione di aree scoperte superiori a mq 100; l'obbligo al S.U.,E., è esteso alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo, qualora con l'intervento si realizzino più di due unità immobiliari.

ART. 18 RICOSTRUZIONE (A4)

Gli interventi di Ricostruzione hanno per obiettivo la riedificazione, previa demolizione di fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico finanziaria, rende impossibile, ovvero antieconomico il recupero a mezzo di interventi diversi da quello del presente articolo.

Gli edifici indicati negli allegati tecnici come di pregio monumentale o storico ambientale sono esclusi dal presente intervento. Il presente intervento, nel caso di impianti produttivi e fabbricati rurali in zona propria, utilizzati in funzione della conduzione del fondo, è consentito senza che si debbano accertare situazioni di impossibilità del recupero o antieconomicità; la documentazione fotografica è comunque necessaria.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

1) La realizzazione dell'intervento di ricostruzione è subordinata all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle lett. a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lett. c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche rispetto all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

- a) conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini e i chiostri.
- b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree a servizio dell'abitazione..
- c) nelle operazioni di ricostruzione è fatto obbligo di mantenere:
 - la sagoma originaria dell'edificio;
 - le pendenze delle falde.
- d) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:
 - l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria;
 - le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'apertura di finestre, regolata nel C.S. dal C.C., al di fuori del C.S. è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di m 10;
 - il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - il numero di piani fuori terra non può essere variato.

MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento oggetto di ricostruzione si attua esclusivamente con S.U.E.

Per la realizzazione di interventi di Ricostruzione valgono i disposti del titolo II "titoli abilitativi" del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.p.r. 6.giugno.2001 n. 380 e s.m. ed i. .

Per i fabbricati rurali in zona propria, utilizzati in funzione della conduzione del fondo, si attua con concessione singola ***permesso di costruire, altro titolo abilitativo .***

ART. 19 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono 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.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE per gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono:

- | | |
|---|-------------------------------|
| I) 1) Volumetria massima ammissibile: | in funzione dell'area |
| 2) Rapporto massimo di copertura: | " " " " |
| 3) Altezza massima ammissibile: | " " " " |
| 4) Distanze minime inderogabili: | |
| da strade: | " " " " |
| da confini: | " " " " |
| da fabbricati: | " " " " |
| 5) Piani fuori terra massimi ammessi: | " " " " |
| 6) Parcheggi privati: quantità di cui all'art. 18 della L. 565/67 | 1 mq/mc di costruzione |

II) In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

MODALITA' ATTUATIVE:

L'intervento A5 si attua esclusivamente con S.U.E che, per il C.S. sarà obbligatoriamente il P.P. .

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica valgono i disposti del titolo II "titoli abilitativi" del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.p.r. 6.giugno.2001 n. 380 e s.m. ed i. .

ART. 21 NUOVA COSTRUZIONE (A7)

Gli interventi di Nuova Costruzione sono quelli volti a realizzare una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizioni.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

Le prescrizioni operative per gli interventi di Nuova Costruzione sono:

- | | |
|---|-------------------------------|
| I) 1) Volumetria massima ammissibile: | in funzione dell'area |
| 2) Rapporto massimo di copertura: | " " " " |
| 3) Altezza massima ammissibile: | " " " " |
| 4) Distanze minime inderogabili: | |
| da strade: | " " " " |
| da confini: | " " " " |
| da fabbricati: | " " " " |
| 5) Piani fuori terra massimi ammessi: | " " " " |
| 6) Parcheggi privati: quantità di cui all'art. 18 della L. 565/67 | 1 mq/mc di costruzione |

II) In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire che l'involucro esterno richiami, per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale, salvo per le attrezzature rurali che devono comunque inserirsi armoniosamente con il contesto ambientale.

MODALITA' ATTUATIVE:

~~L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma con concessione singola.~~

Per la realizzazione di interventi di nuova costruzione valgono i disposti del titolo II "titoli abilitativi" del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.p.r. 6.giugno.2001 n. 380 e s.m. ed i..

Per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione è prescritta la formazione del S.U.E. qualora non risulti specificata sulle Tavv. Di P.R.G. la viabilità di transito e di penetrazione interna attinente all'area sulla quale si intende realizzare l'intervento.

E' altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non è completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.

VINCOLI**ART. 22 AREE DI DISSESTO**

Nella presente Variante Strutturale d'adeguamento al P.A.I. e alla Circolare 7/LAP conclusivo del Gruppo Interdisciplinare del 20 maggio 2003, assumono valore cogente le determinazioni contenute negli elaborati geologici degli Allegati Tecnici e specificatamente nell'elaborato "Norme d'Uso del suolo"; nel caso di contrasti tra le indicazioni contenute nelle Tavole di Piano e quelle contenute nella TAVOLA 7 "CARTA DI SINTESI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA-TERRITORIO" prevalgono queste ultime.

ART. 23 VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/39

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/39 n. 1089 **di cui al Decreto Legislativo n. 490/99** circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte.

ART. 24 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE

Ove si verifichi la necessità il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.

ART. 25 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, ***secondo i disposti della L.R. 45/89 e s.m. ed i. e del 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..***

ART. 26 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI ~~REGIONALI~~

Le opere in aree attigue a ~~quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali e provinciali, ed in manutenzione all'ANAS o alla Provincia~~ **strade provinciali e regionali** sono subordinate al preventivo nulla osta degli Enti **proprietari** per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

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

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI**ART. 27 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI : DISPOSIZIONI GENERALI**

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi sociali.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle TAVOLE DI PIANO; alle stesse viene attribuito specifico utilizzo attraverso apposita simbologia.

Le aree per servizi sociali sono le "Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale"

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli dell'articolo seguente.

ART. 28 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

Il P.R.G. classifica come aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale:

- a) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle previste nel P.R.G. e negli S.U.E. .

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di tappeto erboso arredato con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva.

Sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature il Comune può procedere alla formazione di comparti di intervento delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree di isolato e di arredo urbano sono inedificabili, esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standard minimi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i., limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a 500 mq.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore a 500 mq, da considerarsi integrative ai fini della urbanizzazione secondaria.

- b) Le aree per servizi pubblici distinte in aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per parcheggi pubblici.

Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di pubblici servizi a livello comunale.

L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei Servizi, nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione o a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore.

La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di 1 mq/mq.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita, come minimo, per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

A tal fine dovranno essere dismesse le aree vincolate dal P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano, con esclusione delle aree di cui alla precedente lett. a).

- c) Le aree di verde attrezzato. Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato e lo sport.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;
- attrezzature per bambini:
 - 0 - 2 anni: zone pavimentate (al sole, all'ombra), zona coperta;
 - 3 - 5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;
 - 6 - 10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;
- attrezzature per lo sport.

- d) la dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lett. b) e c) utili ai fini dell'osservanza degli standard minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e s.m. ed i. è di 18,00 mq.

Nelle aree di cui al presente articolo, ricadenti nella classe geologica III, sarà consentita solo la sistemazione a verde non attrezzato; sono ammessi gli interventi di bonifica, sistemazione e monitoraggio dei versanti e le opere di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee al fine di ricostruire gli equilibri naturali ed eliminare, per quanto possibile, i fattori di interferenza antropica non compatibili; sono inoltre consentiti gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 22 "AREE DI DISSESTO" delle presenti N.d.A..

ART. 29 IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE

Gli impianti di servizio urbano possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservanza della distanza dai confini e dalle strade e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- Sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili nelle aree agricole, residenziali e per impianti produttivi;
- Cabine elettriche: ammesse ovunque; qualora ricadano in area agricola, la distanza dal ciglio stradale, stabilita nella fascia di rispetto, può essere ridotta a 3,00 m mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzera stradale non inferiore a 5,00 m .
- Centrali telefoniche urbane: sono ammesse nelle aree agricole, nelle aree residenziali e nelle aree per impianti produttivi.

ART. 30 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

~~Ai sensi e per gli effetti del IV comma dell'art. 1 della L.R. n. 1/78 e nei limiti temporali di validità della legge stessa, l'approvazione di progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non determina necessità di variante al P.R.G.~~

~~In sede di attuazione del P.R.G. le specifiche destinazioni di uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicate dal P.R.G. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante di P.R.G.~~

Le variazioni delle destinazioni specifiche delle aree indicate dal P.R.G. a servizi sociali non determinano variante al Piano e dovranno essere ratificate secondo le procedure previste dal 12° e 13° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

Sono consentite con il "permesso di costruire in deroga" variazioni alle limitazioni ed alle prescrizioni del presente P.R.G., nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, nei limiti e con le procedure stabiliti dall'art. 14 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6. giugno. 2001 n. 380 e s.m. ed i..

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART. 31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI : DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

~~Nelle aree a destinazione residenziale, non comprese nel Centro Storico, la superficie utile destinata all'esercizio di attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore a mc 50 per ogni intervento, salvo diverse indicazioni del Piano Commerciale formato ai sensi della L. 426/71.~~

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Le principali classi di aree residenziali sono:

- Aree edificate d'interesse ambientale;
- Aree d'utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- Aree di trasformazione urbanistica.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

I seguenti commi disciplinano:

- l'attività' COMMERCIALE PER LA VENDITA AL DETTAGLIO nel rispetto del D. Lgs. n. 114/98, della l.r. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i.;
- l'attività di SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE nel rispetto della l.r. 38/06, della d.g.r. 85-13268/10 e s.m. ed i..

ATTIVITA' COMMERCIALE

Il P.R.G. individua e perimetra le porzioni del territorio destinate all'insediamento commerciale e norma la destinazione commerciale per tutto il territorio comunale al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, nel rispetto del principio della libera concorrenza e per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

Il P.R.G. nel rispetto del D.Lgs n. 114/98, della l.r. 28/99 e della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i.:

- evidenzia, nel territorio comunale, le zone di insediamento commerciale;
- stabilisce l'ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui è suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale.

l'Amministrazione Comunale, con un'apposita deliberazione del consiglio comunale, assunta coerentemente al D.Lgs. n. 114/98, alla l.r. n. 28/99, agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale contenuti nella D.C.R. n. 59-10831/06 e s. m. ed i. detta specifiche "norme per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa soggette alla disciplina del D.Lgs. n. 114/98" che assumono, in questa sede, valore cogente:

- stabilisce le definizioni essenziali per l'applicazione delle norme in materia di emanazione statale, regionale e comunale in vigore;
- fissa la classificazione delle tipologie di strutture distributive;
- regola il criterio di con testualità di rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire;
- fissa i criteri e le modalità con cui effettuare le verifiche di impatto sulla viabilità e di impatto ambientale previste rispettivamente dagli articoli 26 e 27 della D.C.R. n. 59-10831/2006;
- individua, nel territorio comunale, le zone di insediamento commerciale;
- stabilisce la compatibilità territoriale dello sviluppo delle differenti strutture distributive;

- fissa lo standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio.

Il P.R.G. riconosce ed individua cartograficamente, ai sensi del 4° comma dell'articolo 12 della D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i. un unico "addensamento commerciale storico rilevante" di tipo "A1", così come definito dal 3° comma, lett. a) dell'articolo 13 della citata D.C.R., comprendente sia il perimetro del "centro storico" sia gli ambiti commerciali di antica e di più recente formazione che si sono sviluppati spontaneamente nel capoluogo.

Gli esercizi di vicinato sono insediabili, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del P.R.G., in tutte le aree in cui sia ammessa la destinazione "terziaria in genere".

Localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 come definite dal 4° comma lettera a) dell'articolo 14 della D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i., conformemente al 3° comma, dell'articolo 14, al 2° comma dell'art. 22 della D.C.R. stessa e nei limiti della tabella di compatibilità territoriale contenuta nella D.C.R. n. 59-10831/06 sono riconosciute in sede d'istanza di permesso di costruire, o di S.U.E., quando:

- nelle aree in cui sia ammessa la destinazione "terziaria in genere";
- siano rispettati i limiti e le prescrizioni contenute nelle presenti N.d.A. per ogni singola area ;
- siano rispettati, attraverso l'esplicitazione in un apposito elaborato, i parametri della tabella di cui alla D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i..

Ai sensi dell'articolo 17 della D.C.R. n. 59-10831/06 e s. m. ed i. e alla classificazione del comune di Maranzana tra i "comuni minori" la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive realizzabili è definita dalla tabella contenuta nella D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i..

La compatibilità territoriale dello sviluppo costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. relativa agli insediamenti commerciali.

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, con superficie di vendita inferiore a 400 mq sono quelle previste dal 1° comma, punto 3) dell'articolo 21 della l.r. n. 56/77 e s. m. ed i.

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq sono quelle previste dal 2° comma dell'articolo 21 della l.r. n. 56/77 e s. m. ed i. e dall'applicazione dell'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831/06 e s. m. ed i..

ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Ai sensi dell'art. 26 comma 1 lett. f) della l.r. 56/77 s. m. ed i e dell'art. 24 comma 1 sub a) della D.C.R. n. 59-10831/06 s. m. ed i. la destinazione d'uso "terziaria in genere" nel P.R.G. rende conforme l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

La destinazione d'uso terziaria in genere garantisce agli operatori una pluralità di alternative di scelta per la localizzazione degli esercizi di somministrazione.

Il P.R.G. norma l'individuazione, attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi, degli spazi da destinare a parcheggi pubblici e privati funzionali agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande preesistenti e previsti.

La destinazione d'uso terziaria in genere abilita alla realizzazione di esercizi di somministrazione solo nei casi in cui siano rispettate le norme degli artt. 7, 8, 9, 10 e 11 dell'allegato a alla d.g.r. n. 85-13268/20120, nonché le norme igienico sanitarie e di sicurezza pubblica previste dalle normative specifiche vigenti.

Precedentemente a questa variante è stata approvata una deliberazione del consiglio comunale, i cui disposti assumono, in questa sede, valore cogente e nella quale sono state specificate:

- le definizioni essenziali per l'applicazione delle norme in materia di emanazione statale, regionale e comunale in vigore;
- gli obblighi derivanti dalle richieste di apertura, trasferimento ed ampliamento degli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande; specificatamente:

- studio per la valutazione delle componenti ambientali e paesaggistiche;
- esame delle componenti progettuali relativamente a sicurezza degli impianti, rifiuti, barriere architettoniche e sorvegli abilità;
- soddisfacimento del fabbisogno dei posti a parcheggio;
- valutazione di impatto sulla viabilità.

La zona d'insediamento degli esercizi di somministrazione è individuata cartograficamente e/o normativamente dal P.R.G. e corrisponde all'addensamento commerciale storico rilevante A1 favorendo così l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie delle strutture nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

In coerenza con l'art. 36 delle norme tecniche d'attuazione del piano territoriale provinciale approvato dal consiglio regionale con D.C.R. n. 384 - 28589/04, per i nuovi insediamenti commerciali e per analogia i nuovi insediamenti per le attività di somministrazione d'alimenti e bevande valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semimpermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti, nel loro insieme, sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di secondo e terzo livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile;
- almeno il 10% della superficie fondiaria dei lotti è destinata a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, in tale superficie potrà rientrare anche quella destinata a parcheggio se debitamente alberata;
- in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime sono previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi e alberature.
- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

ART. 32 AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che presentano, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. caratteristiche storiche, artistiche e documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero ai sensi della L. n. 457/78 e sono individuate dalla delimitazione del Centro Storico.

ART. 33 CENTRO STORICO (C.S.)

Il CENTRO STORICO è delimitato sulle TAVOLE DI PIANO. del P.R.G. ed individuato con l'apposita simbologia della TAV. 3b.0..

DESTINAZIONI D'USO

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti nonché ad attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere;
- b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alla precedente lettera a) variazioni della destinazione d'uso.
I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo;
- c) nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale; per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o ad essa compatibile.
In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.
- d) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale l'attività di commercio all'ingrosso oltreché quella industriale;
- e) le aree risultante libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

- a) gli INTERVENTI AMMESSI per gli edifici residenziali nel C.S. sono:
- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0 (ART. 14 N.d.A.);
 - RESTAURO SCIENTIFICO A1 (ART. 15 N.d.A.);
 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART. 16 N.d.A.);
 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (ART. 17 N.d.A.).
- A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento, definito topograficamente sulla TAV. 3c.1. delle TAVOLE DI PIANO .
I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..
Sono ammessi, nei casi e secondo i limiti di cui al precedente Art. 18 e 19, ai quali dovranno farsi specifici riferimenti, gli interventi di RICOSTRUZIONE (A4) e di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5).
- b) Gli INTERVENTI AMMESSI per le attrezzature rurali, indicate come tali nella TAV. 2a.3.2.2. degli ALLEGATI TECNICI e non più utilizzate nel C.S. sono:
- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0 (ART. 14 N.d.A.);
 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART. 16 N.d.A.);
 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (ART. 17 N.d.A.).
- A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento, definito topograficamente sulla TAV. 3c.1. delle TAVOLE DI PIANO .
I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..
c) sono ammesse le opere ~~di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v);~~ dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia **del Permesso di Costruire o altri titoli abilitativi** è subordinato alla formazione di S.U.E..

~~Con S.U.E. è altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio~~

Ai sensi del comma 12° dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. così come modificato dalla L.R. 3/2013 e s. m. ed i. non costituiscono variante al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi; la procedura per tali modifiche è quella contenuta nel comma 13° del sopracitato art. 17.

Gli interventi di tipo A3, A4 e A5 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni ~~20,00~~ **10,00** mc di costruzione.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di m 0,60 misurati dal terreno.

Le aree libere sono inedificabili fatti salvi i S.U.E. di iniziativa pubblica.

Gli interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- volumetria ammissibile: quella esistente
- rapporto di copertura massimo: quello esistente
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti

Distanze minime inderogabili:

- da strade: 0,00 m
- da confini: da C.C.
- da fabbricati: da C.C. e minimo 10,00 m da pareti finestrate
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli residenziali circostanti.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***
- ***le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;***
- ***le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".***

ART. 34 AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia e ambientale.

Le aree di cui al presente articolo si distinguono in AREE DI RISTRUTTURAZIONE e di CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA .

I vincoli e le prescrizioni attinenti detti aree sono quelle di cui ai successivi articoli.

Le AREE DI RISTRUTTURAZIONE hanno valore di zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

ART. 35 AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R)

Le aree di RISTRUTTURAZIONE sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia della TAV. 3B.0.

~~A più completa specificazione, sono aree di R. le aree contraddistinte con i numeri 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, e 12.~~

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere;
- b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo;
- c) nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale. Per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso sempre però connesse con la residenza o alla stessa compatibili. In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.
- d) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale: le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale;
- e) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

- a) Gli INTERVENTI AMMESSI per gli edifici residenziali nelle AREE R. sono:
 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0 (ART. 14 N.d.A.);
 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART. 16 N.d.A.);
 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (ART. 17 N.d.A.).
 I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..
 Sono ammessi nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti articoli 18 e 20, ai quali dovranno farsi specifico riferimento, gli interventi di RICOSTRUZIONE (A4) e di AMPLIAMENTO (A6).
- b) Gli INTERVENTI AMMESSI per le attrezzature rurali, indicate come tali nella TAV. 2a.3.1.2. degli ALLEGATI TECNICI non più utilizzate nelle AREE R. sono:
 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0 (ART. 14 N.d.A.);
 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART. 16 N.d.A.);
 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (ART. 17 N.d.A.).
 I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..
- c) ~~Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v),~~ dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione **del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo** è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario.

Gli interventi di tipo A3, A4 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 **10** mc di costruzione.

Salvo diverse caratteristiche ambientali, la realizzazione recinzioni di delimitazioni fondiarie, è ammessa, se le stesse saranno realizzate con siepi o semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 m misurati dal terreno.

Gli interventi di AMPLIAMENTO saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria massima ammissibile:

- 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo:
la superficie coperta dell'ampliamento sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;
 - altezza massima ammissibile:
non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti.
 - distanze minime inderogabili:
da strade: 0,00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente
da confini: 0,00 m o 5,00 m
da fabbricati: 10,00 m (tra pareti finestrate). E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza.
 - piani fuori terra massimi ammessi:
non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***
 - ***le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;***
 - ***le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".***
- 

ART. 35bis AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI

Le AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia della TAV. 3B.0.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché ad attività compatibili quali quelle agricole, professionali ed artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere;
- b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; potranno essere concessi, con il fine della razionalizzazione, ampliamenti delle strutture agricole ai conduttori in possesso dei requisiti di cui all'art. 42 lettera a) delle INDICAZIONI SPECIFICHE delle presenti N.d.A.; sono consentite, nei limiti di cui alla presente lettera a) del presente ART. variazioni delle destinazioni d'uso. I fabbricati non utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo
- c) nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale; per essi è consentito, però il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso sempre però connesse con la residenza o alla stessa compatibili. In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.
- d) sono incompatibili con il tessuto urbano le stalle, i porcili, le concimaie, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale ed artigianale di produzione;
- e) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

- a) Gli INTERVENTI AMMESSI per gli edifici nelle AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0 (ART. 14 N.d.A.);
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART. 16 N.d.A.);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (ART. 17 N.d.A.);
- NUOVA COSTRUZIONE A7 (ART. 21 N.d.A.).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..

Sono ammessi nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti articoli 18 e 20, ai quali dovranno farsi specifico riferimento, gli interventi di RICOSTRUZIONE (A4) e di AMPLIAMENTO (A6).

- b) Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione **del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo** è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario.

Gli interventi di tipo A4 e A7 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di volume residenziale.

Gli interventi di NUOVA COSTRUZIONE (A7) a seguito di demolizione totale non possono determinare un edificio diverso per tipologia, forma, dimensione, volume e posizione dal precedente, salvo minimi adattamenti necessari al miglioramento della viabilità.

Gli interventi di AMPLIAMENTO (A6) NUOVA COSTRUZIONE (A7) sono soggetti ai seguenti PARAMETRI:

- volumetria massima ammissibile:
20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo:

la superficie coperta dell'ampliamento residenziale e/o della nuova costruzione di strutture agricole, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti non può superare il 50% della superficie fondiaria del lotto; la rimanente superficie è ripartita in misura del 15% a verde e 35% libera.

- altezza massima ammissibile:
8,50 m o esistente o non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti.
- piani fuori terra massimi ammessi:
2 o esistenti o non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti.
- distanze minime inderogabili:
da strade: 0,00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente
da confini: 0,00 m o 5,00 m
da fabbricati: 10,00 m tra pareti finestrate; è ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***
- ***le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;***
- ***le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".***

ART. 36 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.)

Le aree a CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia della TAV. 3B.0.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere;
- b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso;
- c) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale: le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale;
- d) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

- a) Gli INTERVENTI AMMESSI per gli edifici residenziali nelle AREE R. sono:
 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0 (ART. 14 N.d.A.);
 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART. 16 N.d.A.);
 - AMPLIAMENTO A6 (ART. 20 N.d.A.).
 I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..
- b) Le opere ~~di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v)~~, dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Nelle presenti Aree il Comune, attraverso un P.T.E. di OO.PP. può proporre il recupero dell'impianto urbanistico ed una più elevata qualità dell'ambiente; a tal fine, attraverso i S.U.E. potranno essere definiti gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, per la formazione di vie pedonali e la dotazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Salvo diverse caratteristiche ambientali, la realizzazione recinzioni di delimitazioni fondiarie, è ammessa, se le stesse saranno realizzate con siepi o semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 m misurati dal terreno.

Gli interventi di AMPLIAMENTO saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria massima ammissibile:
20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo:
la superficie coperta dell'ampliamento sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima ammissibile:
non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti.
- distanze minime inderogabili:
da strade: 0,00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente
da confini: 0,00 m o 5,00 m
da fabbricati: 10,00 m (tra pareti finestrate). E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza.
- piani fuori terra massimi ammessi:
non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***

- *le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;*
- *le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".*

ART. 37 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. delimita le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione, anche previa demolizione totale o parziale dei fabbricati esistenti.

Dette aree si distinguono in AREE DI COMPLETAMENTO e NUOVO IMPIANTO.
I vincoli e le prescrizioni attinenti a dette aree sono quelle di cui ai successivi articoli.

ART. 38 AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)

Soppresso in una precedente Variante

ART. 39 AREE DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO (C. o N.I.)

Le aree di COMPLETAMENTO o di NUOVO IMPIANTO sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia della TAV. 3B.0.

~~A più completa specificazione sono aree C. e N.I. le aree contraddistinte con i numeri 14, 15, 16.~~

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere;
- b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso;
- c) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree di C. o N.I. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A0 (ART. 14 N.d.A.);
- AMPLIAMENTO A6 (ART. 20 N.d.A.);
- NUOVA COSTRUZIONE A7 (ART. 21 N.d.A.).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A..

~~Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.~~

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- 1) Rapporto massimo di copertura del lotto netto:

costruibile	35%
libera	35%
a verde	30%
- 2) Altezza massima: 7,50 m
- 3) Piani fuori terra: 2
- 4) Distanze minime inderogabili:
 - dalle strade: 6,00 m
 - dai confini: 5,00 m; i fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere al confine purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3,00 m.
 - dai fabbricati: 10,00 m
- 5) Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
- 6) Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi, le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi o semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 m misurati dal suolo.
- 7) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 per ogni ~~20 mc~~ **10 mc** di costruzione.
- 8) Per tutte le aree sarà necessaria in fase di rilascio ~~della concessione~~ **del permesso di costruire o altro titolo abilitativo** di un'indagine geotecnica, per gli scavi, per gli eventuali sbancamenti che dovrà essere ridotto al minimo necessario e le fondazioni.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

L'indice di densità edilizia **territoriale e** fondiario è quello indicato nell'allegato A Tabella di zona "Dettaglio delle aree residenziali C. o N.I."

L'indice di densità edilizia fondiario territoriale è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva di spazi pubblici, previa redazione di S.U.E. e cessione gratuita al Comune delle aree a servizi.

Dovrà comunque essere effettuata la verifica prescritta dal precedente art. 9, lett. e) punto 2.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***
- ***le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;***
- ***le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".***

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI ART. 40 DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree destinate ad attività produttive e commerciali oltre ai fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale, sono consentite le attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

In dette aree è anche ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie destinata all'abitazione dovrà essere strettamente ragguagliata alle necessità abitative del titolare dell'azienda ed a quelle di custodia e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile

In base a quanto disposto dal D.Lgs n. 114/98, della l.r. 28/99 e della D.C.R. n. 563 - 13414/99 e s.m. ed i. sono altresì consentite le seguenti destinazione d'uso degli edifici esistenti e di quelli di nuova costruzione:

- commerciale per la vendita all'ingrosso.
- commerciale per la vendita al dettaglio per le unità immobiliari di superficie pari o inferiore a 200 mq, site in fabbricati esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria. secondo quanto stabilito dall'art. 31 delle presenti N.d.A..
- commerciale per la vendita al dettaglio nel limite massimo per gli esercizi di vicinato annessa all'attività produttiva, industriale o artigianale, purché ricavata in condizioni di sicurezza nello stesso immobile nel quale avviene la produzione;
- commerciale per la vendita al dettaglio nel limite massimo per gli esercizi di vicinato per gli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili).

Le aree destinate agli impianti produttivi sono:

- Aree di completamento e di ampliamento:

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti.

Per gli impianti produttivi esistenti e confermati nelle aree di riordino e di completamento, se gli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che predette dotazioni concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali, o all'ampliamento di quelli esistenti è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento; di tali aree almeno la metà deve essere a parcheggi di uso pubblico, in ogni caso mai inferiore a quella stabilita dal 1° comma, punto 3) dell'articolo 21 della l.r. n. 56/77 e s. m. ed i.

I contenuti e le prescrizioni specifiche attinenti alle aree di **COMPLETAMENTO** o **AMPLIAMENTO** sono quelli dell'articolo seguente

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate le norme antinquinamento previste dalle vigenti disposizione di legge regionale o nazionale.

ART. 41 AREE DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO (C o A)

Le aree di COMPLETAMENTO e di AMPLIAMENTO sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia nella TAV. 3b.0.

A più completa specificazione sono aree C o A ~~l'area contraddistinta con il numero romano: I.~~
quella contraddistinta nella tabella "DETTAGLIO DELLE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE" allegata alle presenti N.d.A..

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nelle aree C o A le destinazioni d'uso in atto sono confermate e sono insediabili quelle previste nell'ART. 40 delle presenti N.d.A.

~~Sono ammesse tutte le categorie di attrezzature funzionali agli impianti di produzione, quali laboratori, magazzini, parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri sociali, mense, attrezzature per la depurazione, nonché uffici e abitazioni del titolare dell'azienda o del personale di custodia.~~

~~Sono consentiti impianti commerciali. Non sono ammessi supermercati alimentari e non sono consentiti Grandi Magazzini.~~

ATTIVITA' AMMESSE

E' ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto, nonché la realizzazione di impianti che costituiscano "ampliamento orizzontale e/o verticale della produzione".

Sono altresì ammesse nuove attività, nonché la riconversione ad altri tipi di attività produttiva.

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta un'approfondita indagine sulla consistenza delle falde acquifere al fine di dimostrare la sufficiente dotazione di acqua per le lavorazioni che si intendono impiantare:

acciaierie, cartiere, rayon-viscosa, raffinazione dell'alluminio, produzione e raffinazione dello zucchero, fabbricazione di acetilene da metano e da virgin-nafta, fabbricazione di etilene, fabbricazione di gomme e fibre sintetiche.

E' sottoposta a parere del Comitato Comprensoriale la riconversione produttiva quando il nuovo tipo di attività sia compreso tra i seguenti:

fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture

Non sono ammesse nell'area di cui al presente articolo le seguenti attività, salvo che le misure antinquinamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento:

produzione e raffinazione dello zucchero, lavorazioni di finissaggio, tintura e pretrattamenti, industria conciaria, fabbricazione macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali, , chimica inorganica, fabbricazione acetilene dal metano, fabbricazione acetilene da virgin-nafta, fabbricazione acetilene da carburo, fabbricazione etilene, fabbricazione fibre sintetiche, fabbricazione rayon, fabbricazioni saponi, - fabbricazione nerofumo, lavorazioni complementari petrolifere, lavorazioni derivate dal metano 1 e 2, fabbricazione di detersivi, lavorazione derivato da cokeria, lavorazioni derivati da virgin-nafta, fabbricazioni anticrittogamici, fabbricazione carta e cartone e carta di basso pregio, lavorazione del tabacco, torrefazione del caffè, fabbricazioni di olii, fabbricazione di conserve ittiche, industria siderurgica tradizionale, industria siderurgica con fonti elettrici, affinazione dell'acciaio, fonderia di seconda fusione per usi propri e conto terzi, lavorazione minerali non ferrosi primari, fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe, fabbricazione cemento, fabbricazione calce, fabbricazione gesso, fabbricazione prodotti ceramici per edilizia ed usi igienico sanitari; fabbricazione policarburati, fabbricazione farmaceutici, fabbricazione pneumatici.

INTERVENTI AMMESSI:

a) Nelle aree C o A gli interventi ammessi sono:

- | | |
|--|----------------------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A0 (ART. 14 N.d.A.); |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | A2 (ART. 16 N.d.A.); |
| - RISTRUTTURAZIONE | A3 (ART. 17 N.d.A.); |
| - RICOSTRUZIONE | A4 (ART. 18 N.d.A.); |

- AMPLIAMENTO A6 (ART. 20 N.d.A.);
- NUOVA COSTRUZIONE A7 (ART. 21 N.d.A.).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità d'attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi ARTT. delle presenti N.d.A. .

b) ~~Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v)~~ dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- 1) Rapporto di copertura del lotto netto:
 - costruibile: 35%
 - libera : 40%
 - a verde: 25%
- 2) Altezza massima: 7,50 m; è consentita una maggior altezza esclusivamente per comprovate necessità produttive.
- 3) Piani fuori terra: 2
- 4) Distanza minima inderogabile:
 - dalla strada: 10,00 m o a filo edilizio preesistente;
 - dai confini 5,00 m;
 - dai fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato antistante;
- 5) La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia, per nuovi insediamenti, non può superare i 150,00 mq ivi comprese le superfici esistenti.
- 6) Per gli interventi A6 e A7 sono da prevedere le seguenti attrezzature ove necessario:
 - strade di collegamento e accessi strade statali o provinciali: sezione utile non inferiore a 8,00 m ;
 - gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni dagli assi esistenti;
 - strade interne di servizio: sezione utile maggiore di 6,00 m
 - aree per parcheggi: 5% dell'area totale (in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti con un minimo di 150,00 mq disponibili).
 - aree per servizi: sono previste nella misura minima del 20% della superficie dei nuovi insediamenti ivi comprese quelle delle riconversioni produttive.

Nelle aree che per l'esiguità delle superfici degli interventi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale. In tal senso se ne ammette la monetizzazione.
- 7) Sono assoggettati a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 56/77 e s. m. i., da effettuarsi secondo la convenzione di indirizzo assunta dal Consiglio Regionale con deliberazione del 1/2/79 n. 438 C.R. 872, gli interventi attraverso i quali:
 - l'azienda che cede i propri immobili non attua né rilocalizzazioni e né ristrutturazioni;
 - l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;
 - l'azienda che attua una ristrutturazione nella localizzazione attuale.
- 8) Il perimetro delle aree di cui al presente articolo deve essere piantumato con alberi sempre verdi di alto fusto.
- 9) Il rapporto massimo di copertura è esteso all'intera superficie di proprietà, comprensiva di area a servizi, previa redazione di S.U.E. concessine gratuita delle aree a servizi di cui sopra. In tal caso tale rapporto massimo non potrà superare il 50% con proporzionale riduzione delle superfici a verde e libera.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- **le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V**
- **le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;**
- **le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".**

ART. 42 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, con l'apposita simbologia sulla Tav. 3b.0.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a) nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale e 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 e degli agricoltori part-time che abbiano il terreno necessario per minimo 100 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale.
- b) sono ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli, singoli o associati, nel limite massimo di 150,00 mq di superficie di vendita.

INTERVENTI AMMESSI

–	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A0 (ART. 14 N.d.A.);
–	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2 (ART. 16 N.d.A.);
–	RISTRUTTURAZIONE	A3 (ART. 17 N.d.A.);
–	RICOSTRUZIONE	A4 (ART. 18 N.d.A.);
–	AMPLIAMENTO	A6 (ART. 20 N.d.A.);
–	NUOVA COSTRUZIONE	A7 (ART. 21 N.d.A.).

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La concessione all'edificazione **Il Permesso di costruire o altro titolo abilitativo** di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati **oltre che dai soggetti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. anche da:**

- a) agli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L. R. 22/2/77 n. 15;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
- c) proprietari concedenti;
- d) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;
- e) agricoltori part-time che abbiano in proprietà il terreno necessario per raggiungere il minimo di 100 giornate lavorative calcolate secondo la L.R. del settore.

- 1) **ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.** il rilascio della concessione **del Permesso di costruire o altro titolo abilitativo** per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 89 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.
- 2) E' consentito il mutamento della destinazione d'uso, nei casi di cui alle lettere a), b), c) del 7° comma dell'art. **all'art.** 25 della L.R. 56/77 e s. m ed i..
- 3) Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, **il Permesso di costruire oneroso** la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa e da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a) del 7° comma dell'art. **all'art.** 25 della L.R. 56/77 e s.m.ed i. e da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c) del succitato 7° comma.
- 4) Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente 1) gli interventi previsti dalle lettere c), d) e) dell'art. 9 della L. n. 10/77 **dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.**
- 5) La distanza minima dalle strade da osservarsi nelle nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a quella stabilita dal D.M. n. 1404 01/04/38, a seconda della categoria di appartenenza della strada. Per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione inferiore a 5 m., l'arretramento minimo è di m. 3.

- la distanza minima dai confini da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a m. 5.00;
 - la distanza minima tra fabbricati, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti, non potrà essere inferiore a m 10, salvo le ulteriori limitazioni di cui al successivo p. 8 del presente articolo; gli ampliamenti organici sono realizzabili in aderenza.
 - l'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed ampliamenti è di m 7,50
 - il numero massimo di piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni è di 2 piani fuori terra;
 - la tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni è dei tipo "fabbricati isolati".
- 6) Nella eventuale costruzione di nuove stalle e negli ampliamenti ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a m. 10, elevati a m 20 nel caso di porcili.
 - le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 50 e di ml. 20 dalle abitazioni.
- 7) Ai fini della definizione del volume residenziale realizzabile con gli interventi ammessi è prevista l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui o situati in Comuni limitrofi purché, in quest'ultimo caso, il volume per l'edificio a residenza rurale non superi i 1000 mc.; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti, e al lordo degli edifici esistenti.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso, per le attrezzature rurali, il recupero alla destinazione d'uso abitativa connessa all'abitazione (garage, etc.).

Tale operazione è sempre consentita per le attrezzature rurali che costituiscono corpo di fabbrica non separato dall'abitazione esistente nel limite massimo di mq 100 di superficie residenziale.

Per stalle, porcilaie o bassi fabbricati è escluso il recupero di cui al precedente comma.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE:

Valgono le norme ~~di cui al 15° comma~~ dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

La densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i seguenti limiti riferite alle colture in atto o in progetto:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0.05 mc/mq
- terreni a colture legnose specializzate: 0.03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato permanente: 0.02 mc/mq
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0.01mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e a prato pascolo permanente di azienda silvopastorali:
- 0.001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

RAPPORTO DI COPERTURA:

la superficie coperta non potrà essere superiore ad 1/3 del lotto interessato.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***
- ***le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;***

- **le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".**

ALTRI INTERVENTI AMMESSI

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura o per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole le destinazioni d'uso in atto sono confermate; nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso sono consentite quelle di cui all'art. 35 delle presenti N.d.A. ; sono ammessi i seguenti interventi:

- | | | |
|---|--|----------------------|
| - | MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A0 (ART. 14 N.d.A.); |
| - | RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | A2 (ART. 16 N.d.A.); |
| - | RISTRUTTURAZIONE | A3 (ART. 17 N.d.A.); |
| - | RICOSTRUZIONE | A4 (ART. 18 N.d.A.); |
| - | AMPLIAMENTO | A6 (ART. 20 N.d.A.); |

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A.

Gli interventi di AMPLIAMENTO saranno soggetti alle seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE:

- Volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300,00 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- Rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- Distanze minime inderogabili:
 - da strade: 0,00 nel rispetto del filo edilizio preesistente e dei disposti del successivo articolo;
 - da confini: 0,00 o 5,00 m;
 - da fabbricati: 10,00 m tra pareti finestrate; è ammessa a costruzione per muro confine o in aderenza;
- Piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli circostanti residenziali.

I precedenti interventi sono rilasciabili anche a soggetti diversi da quelli del punto 1) delle PRESCRIZIONI SPECIFICHE del presente articolo.

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***
- ***le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;***
- ***le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".***

ALTRE DESTINAZIONI D'USO**ART. 43 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'**

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità.

I tracciati viari in progetto possono subire variazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in vigore in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue varianti prevedono i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali.

- Nelle aree agricole negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati gli arretramenti minimi previsti dal punto 5) del precedente ART.

Le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante; potranno altresì essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, con esclusione delle sottostazioni elettriche.

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse anche le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Gli edifici rurali ad uso residenziale e non, esistenti all'interno delle fasce di rispetto veicolare possono essere autorizzati ad aumenti di volume nel rispetto delle densità fondiari stabilite per le aree agricole e comunque in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dalla mezzzeria delle strade veicolari non inferiore a 2,50 m e dai percorsi pedonali 1,50 m

ART. 44 AREE DI RISPETTO

Il P.R.G. individua **il perimetro del Cimitero e indicativamente** le aree di rispetto cimiteriale, **tali aree indipendentemente dal segno grafico sono quelle risultanti dalle deliberazione delle riduzioni regolarmente approvate con parere positivo dell'A.S.L. competente e quelle indicate dall'art. 28 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. così come modificata dalla L.R. 3/2013 e s. m. ed i.** in esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero, in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.O. n. 1880 del 21.12.42 o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree che il P.R.G. e sue varianti indicano con destinazione a verde pubblico.

Gli interventi ammessi nelle aree di rispetto cimiteriale sono quelli indicati nell'art. 28 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. così come modificata dalla L.R. 3/2013 e s. m. ed i. E' ammesso un utilizzo delle fasce di rispetto diverso da quello agricolo esclusivamente in attuazione di previsioni di viabilità e per la formazione di aree verdi attrezzate secondo le previsioni del P.R.G.

~~Per gli edifici esistenti sono ammessi gli~~ **MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0), RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)** senza incrementi di volume.

Nelle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria de legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti **valori minimi stabiliti nelle leggi di settore**

per gli impianti di depurazione: _____ m 50

per le pubbliche discariche: _____ m100

per le opere di presa degli acquedotti: _____ m 200

Nei confronti di elettrodotti ~~sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo~~ **le fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei valori minimi stabiliti nelle leggi di settore**

mt. 25 per parte, per impianti da 50 a 380 KV;

mt. 50 per parte, per impianti oltre 380 KV.

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non per impianti funzionali alle linee, né la coltivazione arborea.

ART. 45 AREE A VERDE PRIVATO

Tali aree dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo operazioni che maggiormente possono valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito l'inserimento di attrezzature sportive private come piscine, campi da tennis, bocce etc.

Sono pure ammesse limitate strutture di servizio quali spogliatoi, centrali termiche, servizi igienici.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso piante, sezioni e planimetrie quotate la futura sistemazione.

In ogni caso è vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto quali ippocastani, pini, abeti, querce, etc.

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire la piantumazione di alberi nostrani.

Le aree a verde privato potranno concorrere con gli indici relativi alla coltivazione in atto, per la costruzione di residenze agricole come ai disposti del precedente art. 42

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate:

- ***le disposizioni del R.E. vigente in particolar modo quelle contenute negli articoli dei Titoli IV e V***
- ***le disposizioni previste dall'art. 51 "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI" delle presenti N.d.A.;***
- ***le disposizioni contenute nell'art. 22 delle presenti N.d.A. e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".***

ART.46 CONCESSIONI PER DISCARICHE E REINTERRI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

~~La concessione del Sindaco, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale, è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge regionale del settore.~~

~~La concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione a mezzo di adeguato studio idro-geologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e alla garanzia di adatto materiale di copertura.~~

~~I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell'art. 10, 1° comma, della L. n. 10/77, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.~~

~~Per quanto non espressamente previsto, valgono i disposti di cui all'art. 55 e 91 quater della L.R. 56/77 e s.m. ed i, nonché le norme delle Leggi di settore~~

DISPOSIZIONI FINALI
ART. 47 DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alla fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 48 NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati di Piano Regolatore Generale, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti del leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

NORME TRANSITORIE

ART. 49 CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE *RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO*

La richiesta del Permesso di costruire o altro titolo abilitativo dovrà essere corredata della documentazione prevista dall'art. 7 del Regolamento Edilizio comunale (R.E.C.) vigente

- 1) ~~Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di concessione ed autorizzazione indirizzata al Sindaco specificando:~~
 - a) ~~generalità, dati anagrafici e domicilio~~
 - b) ~~titolo in base al quale presenta domanda~~
 - c) ~~generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore; (le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori)~~
 - d) ~~la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire~~
 - e) ~~le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche~~
 - f) ~~gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà. Nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.~~
- 2) ~~Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:~~
 - a) ~~per movimenti di terra:~~
 - 1) ~~titolo di proprietà o di disponibilità dell'area~~
 - 2) ~~estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area~~
 - 3) ~~planimetria e sezioni atti a individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;~~
 - b) ~~per abbattimento alberi ad alto fusto:~~
 - 1) ~~titolo di proprietà o di disponibilità dell'area~~
 - 2) ~~estratto di mappa~~
 - 3) ~~planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione della attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere~~
 - 4) ~~fotografie;~~
 - c) ~~per demolizioni:~~
 - 1) ~~breve relazione illustrativa~~
 - 2) ~~titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire~~
 - 3) ~~estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera~~
 - 4) ~~piante in scala non inferiore all' 1:200~~
 - 5) ~~fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante~~
 - 6) ~~servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio~~
 - d) ~~per interventi di manutenzione straordinaria:~~
 - 1) ~~breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione~~
 - 2) ~~titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio~~
 - 3) ~~disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante~~
 - 4) ~~nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante~~
 - 5) ~~rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20~~
 - 6) ~~piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro, in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore a 1:20;~~
 - e) ~~per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti, nuove costruzioni:~~
 - 1) ~~breve relazione illustrativa~~
 - 2) ~~titolo di proprietà o di disponibilità dell'area e dell'edificio~~
 - 3) ~~estratto del Piano Regolatore Generale riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente~~

- 4) ~~estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 150 m circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:

 - dell'orientamento
 - dei fogli e numeri di mappa
 - degli spazi pubblici esistenti
 - delle costruzioni esistenti
 - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre
 - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo~~
 - 5) ~~planimetria generale nella scala di 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:

 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e dagli spazi pubblici
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e circostanti
 - le ampiezze degli spazi liberi
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo il rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo)
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati)~~
 - 6) ~~piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio sotterraneo, piano terreno, piano primo, piano tipo, tetto)~~
 - 7) ~~sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto~~
 - 8) ~~disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti e all'ambiente circostante (vedi normativa di area)~~
 - 9) ~~particolari in scala adeguata alle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano~~
 - 10) ~~indicazioni del punto e dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazioni di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative~~
 - 11) ~~tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento~~
- f) ~~per le recinzioni:~~
- 1) ~~titolo di proprietà o disponibilità dell'area~~
 - 2) ~~estratto di mappa relativo all'area interessata~~
 - 3) ~~un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200~~
 - 4) ~~particolari in scala 1:10, con indicazioni dei materiali~~
- g) ~~per la collocazione di tende, insegne, ecc.:~~
- 1) ~~breve relazione delle opere da eseguire~~
 - 2) ~~titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio~~
 - 3) ~~disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere~~
 - 4) ~~prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20~~
- h) ~~opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc.:~~
- 1) ~~titolo di proprietà o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera~~
 - 2) ~~breve relazione illustrativa~~
 - 3) ~~planimetria generale in scala catastale delle località con indicazione dell'opera~~
 - 4) ~~disegni in scala 1:500 dell'opera~~
 - 5) ~~sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20~~
- i) ~~per apertura di strade private:~~
- 1) ~~la documentazione di cui ai numeri 1,2,3,4 di "h"~~

- ~~2) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1000, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto~~
- ~~3) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:200, con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed un chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire~~
- ~~4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100 oppure 1:200~~

~~Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia. Due copie dei disegni devono essere debitamente bollate a norma di legge.~~

Per i progetti di opere che interessano immobili di pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolanti ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco **il Comune** può richiedere il preventivo parere della Sovrintendenza di Monumenti di competenza territoriale.

~~Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'Ufficio.~~

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

ART. 50 ABITABILITA' – ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani è stabilita in mt 2.70, ~~diminuita a 2,50~~ e **media** nelle mansarde.

***L'altezza minima interna dei locali abitativi per ottenere l'abitabilità è comunque stabilita dall'art. 36 del Regolamento Edilizio comunale vigente(R.E.C.).
Per casi particolari valgono le norme specifiche nazionali e regionali***

ART. 51 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

~~— Nelle operazioni da eseguirsi nelle AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE e nelle AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.~~

~~— I muri degli edifici dovranno essere finiti a intonaco civile a vista o tinteggiati nei colori classici piemontesi (ocra, paglierino, aragosta o simili) salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici; è consentito l'uso del calcestruzzo armato a vista.~~

~~— Non saranno ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale e in altri materiali prefabbricati (plastiche, ecc.)~~

~~— Saranno permessi zoccoli in pietra a lastre verticali di larghezza minima cm 50 limitatamente ad altezza non superiore a m 1,00 dal piano esterno di calpestio.~~

~~— Sarà fatto obbligo di adeguamento ai tipi sopraindicati, del ripristino delle facciate con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrenti in piattina di ferro.~~

~~— Le falde dei tetti dovranno risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25°, senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggior recupero volumetrico del sottotetto.~~

~~— Il tetto dovrà essere realizzato con coperture in tegole curve tipo "coppi".~~

~~— I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno, protette con vernici trasparenti o colorate.~~

~~— Le nuove costruzioni fuori da queste aree dovranno in linea massima attenersi alle suddette norme.~~

~~— Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggior illustrazione del progetto mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.~~

Le disposizioni del successivo comma 2 si applicano:

- ***nelle AREE RESIDENZIALI, "Centro Storico" per tutti gli interventi; nel caso di preesistenze incongrue è fatto obbligo l'adeguamento alle prescrizioni sottocitate;***
- ***nelle AREE RESIDENZIALI di "Ristrutturazione" per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento;***
- ***nelle AREE AGRICOLE per gli edifici residenziali, sia civili che rurali, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;***
- ***nelle AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI, per tutti gli interventi .***

Nelle aree di cui sopra gli interventi edilizi sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile nel rispetto e nel recupero dei valori ambientali, artistici, architettonici, storici e testimoniali e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Antenne

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Chioschi e mezzi pubblicitari

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 38 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico e nelle aree di Ristrutturazione si dovrà fare riferimento a modelli storici di pregio esistenti nel territorio comunale o in assenza in tipi caratteristici della Provincia.

Coperture, canali di gronda e pluviali ed altri elementi costruttivi

Per gli elementi di cui sopra, oltre ai disposti dell'art. 39 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, valgono le seguenti prescrizioni:

- ***le coperture devono sempre presentare falde, aventi pendenza compresa tra il 35% e il 50% in coppi canali alla piemontese in laterizio;***
- ***i cornicioni devono adeguarsi, per oggetto, sagoma e spessore, a quelli degli edifici preesistenti di valore storico – architettonico circostanti;***

- *i canali di gronda devono essere preferibilmente realizzati in rame o in lamiera di acciaio tinti con colori adeguati all'ambiente circostante con sagoma tradizionale;*

Cortili e cavedi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 40 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico e in linea di massima nelle aree di Ristrutturazione le pavimentazioni degli spazi liberi privati dovranno essere realizzate in acciottolato, in selciato o in altro materiale lapideo (naturale o artificiale), con eventuali parti di ammattonato, salva restando la possibilità di impiego del ghiaietto o del tappeto erboso; restano esclusi i manti bituminosi.

Intercapedini e griglie di aerazione

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 41 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico le griglie di aerazione dovranno essere del tipo tradizionale.

Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Muri di sostegno

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 43 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Numeri civici

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 44 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico le targhe dei numeri civici dovranno essere tutte uguali su modello di quella storica preesistente di pregio scelta come prototipo dall'Amministrazione Comunale; in linea di massima tale disposizione dovrà essere estesa anche alle aree di Ristrutturazione; per tutte le restanti aree l'Amministrazione Comunale valuterà di caso in caso, in relazione al tessuto edilizio preesistente, la sua applicazione.

Parapetti e ringhiere

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 45 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; per tutte le aree in questione esse dovranno essere in ferro di fattura semplice e lineare salvo preesistenze storiche di qualità documentate fotograficamente.

Passaggi pedonali e marciapiedi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 46 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Passi carrabili

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 47 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico le pavimentazioni dei passi carrabili dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni"; in linea di massima tale disposizione dovrà essere estesa anche alle aree di Ristrutturazione; per tutte le restanti aree l'Amministrazione Comunale valuterà di caso in caso, in relazione al tessuto edilizio preesistente, la sua applicazione.

Portici e "pilotis"

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico le pavimentazioni dei portici dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni".

Prefabbricati

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Rampe

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 51 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico le pavimentazioni delle rampe dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni".

Recinzioni e cancelli

Per gli elementi di cui sopra, oltre ai disposti dell'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, valgono le seguenti prescrizioni:

- *i materiali consentiti per la realizzazione delle recinzioni dovranno essere :*
 - *siepi costituite da essenze autoctone o tradizionali;*

- *muratura intonacata o faccia a vista con mattoni vecchi o uso mano nel caso di preesistenze documentate fotograficamente;*
- *basso muretto intonacato o faccia a vista con mattoni vecchi o uso mano con sovrastante inferriata in ferro verniciata con i colori tradizionali a disegno semplice, lineare, preferibilmente ad elementi verticali, senza decorazioni né lavorazioni particolari improprie rispetto a quelle degli edifici preesistenti di valore storico - architettonico circostanti;*
- *le aree verdi e i cortili interni, di norma, non dovranno essere divisi da recinzioni;*
- *i materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate dovranno essere:*
 - *ferro verniciato con i colori tradizionali, a doppia anta con disegno semplice, lineare, preferibilmente ad elementi verticali, senza decorazioni né lavorazioni particolari improprie rispetto a quelle degli edifici preesistenti di valore storico - architettonico circostanti;*

Serramenti

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 53 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Servitù pubbliche

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Soppalchi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 55 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Sporgenze fisse e mobili

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 56 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nelle aree di cui al 1° comma è esclusa la formazione di bow-window, salvo preesistenze di pregio documentate fotograficamente, di sporti con qualsivoglia materiale; sono escluse altresì le rientranze non necessarie, rispetto al filo della facciata.

Strade private

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico e in linea di massima nelle aree di Ristrutturazione le pavimentazioni delle strade private dovranno essere realizzate in "pietra o mattoni".

Terrazzi

Per gli elementi di cui sopra, valgono i disposti dell'art. 58 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; nel Centro Storico e in linea di massima nelle aree di Ristrutturazione le pavimentazioni dei terrazzi e dei balconi dovranno essere realizzate in lastre di pietra di Luserna o similare, in cotto o similare o in graniglia di cemento o a seconda delle caratteristiche della zona e dovranno essere dotati di ringhiere in ferro di fattura semplice e lineare secondo quanto prescritto precedentemente per le recinzioni.

Facciate

Le facciate dovranno risultare coerenti, per dimensione, materiali, proporzioni, colori, modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione con gli edifici circostanti di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale; sono esclusi rivestimenti in legno, resina o plastica, ceramica, clinker; sono ammesse soltanto zoccolature in pietra di Luserna o similare a seconda delle caratteristiche della zona, alte non più di 1.10 m. da terra e larghe al minimo 0,55 m; le superfici esterne devono essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco frattazzato e con tinteggiatura a colori tradizionali del luogo.

Il tamponamento dei vecchi finelli, porticati o loggiati a luci archivoltate dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie.

Aree verdi o alberate

Le aree verdi o alberate, previste nei progetti, devono essere realizzate contestualmente agli altri interventi e quindi decorosamente mantenute; deve essere conservato il disegno

delle siepi e delle aiuole preesistenti, ove lo stesso presenti interesse ambientale o testimoniale.

Superfetazioni

Gli interventi che non diano luogo a semplice manutenzione ordinaria o straordinaria dovranno comportare l'eliminazione delle superfetazioni e pertanto delle aggiunte che non costituiscono ampliamenti organici del fabbricato (quali tettoie, baracche, prefabbricati, gabinetti esterni), delle baracche e tettoie sorte nelle aree pertinenziali, delle opere contrastanti con l'impianto organico della costruzione.

Le disposizioni del precedente comma 2, nella considerazione degli assetti tipologici e compositivi, nei limiti di quanto compatibile con l'entità e la natura dell'intervento e con l'obiettivo di migliorare e recuperare l'ambiente circostante, devono in linea di massima essere rispettate:

- nelle AREE RESIDENZIALI a "CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA" per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento;
- nelle AREE RESIDENZIALI "AREE DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO" per gli interventi di nuova edificazione.
- nelle AREE RESIDENZIALI per la DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione.

Le disposizioni del successivo comma, nella considerazione degli assetti tipologici e compositivi, nei limiti di quanto compatibile con l'entità e la natura dell'intervento e con l'obiettivo di migliorare e recuperare l'ambiente circostante, si applicano:

- nelle AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;
- nelle AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;
- nelle AREE AGRICOLE, per gli edifici non residenziali, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione.

Nelle aree di cui sopra gli interventi edilizi sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile nel rispetto e nel recupero dei valori ambientali e devono rispettare le seguenti indicazioni compositive:

- a) tutti gli interventi di cui al precedente comma, devono essere caratterizzati da coerenza e, per quanto possibile, da uniformità architettonica e tendere ad un ordinato assetto planovolumetrico generale, nel rispetto delle esigenze funzionali compatibili con le prescrizioni e le limitazioni del P.R.G. proprie dei singoli impianti.
- b) i volumi di involucro (pareti di tamponamento, tetto ecc.) costruiti preferibilmente con sistemi tradizionali e le caratterizzazioni architettoniche (finestre, porte, portoni ecc.) devono essere impostati su semplici maglie strutturali modulari idonee ad assicurare l'organicità e l'uniformità degli eventuali ampliamenti.
- c) le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggiore illustrazione del progetto, mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

In ogni caso i criteri per il recupero degli edifici rurali, in qualunque area siano collocati nel P.R.G., devono essere desunti dal "Manuale per il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

Per tutti gli interventi, se del caso, dovranno essere osservati i disposti del D.LGS. n. 42/2004 intitolato "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6.luglio.2002 n. 137".

E' privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi di consolidamento, per il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti, per le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua e per i ripristini ambientali sia per le aree di cui al comma 2.1 lett. a) dell'art. 20 delle N.T.A. del P.T.P. sia per le aree di cui al comma 2.1 dell'art. 14 delle N.T.A. del P.T.P.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono i disposti del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

ART. 52 CONCESSIONE IN SANATORIA PER LOCALI MANSARDATI *RECUPERO DEI SOTTOTETTI*

~~Sarà possibile rilasciare concessione onerosa in sanatoria a chi ne farà richiesta entro un anno dall'entrata in vigore del P.R.G. di locali mansardati ad uso residenziale, realizzati nel sottotetto di edifici, senza alterazioni volumetriche e nuove aperture di finestre ed abbaini~~

Sarà possibile in tutto il territorio comunale il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 21/98 e s.m.ed.i.

ART. 53 PARCHEGGI *PERTINENZIALI PER LA RESIDENZA*

Sarà consentito per gli edifici residenziali privi di autorimesse, raggiungere la dotazione *minima* di 1 mq ogni 20 **10** mc abitativi, ~~purché le relative strutture siano completamente interrato~~ *secondo le modalità prescritte dalla Legge n. 122/89 e s.m. e i. in materia di parcheggi pertinenziali*

ART. 54 VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE

Le norme transitorie di cui ai precedenti articoli sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato entro un anno dall'approvazione del P.R.G.. Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio. ***degli adeguamenti del P.R.G. al Piano Territoriale Regionale e Provinciale.***

ART. 55 ADEGUAMENTO NORMATIVO PER LE ZONE DI ECCELLENZA DEL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO DEI "PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO"

Il territorio comunale di Maranzana inserito nella Core Zone 5 "Moscato/Fontanile - Ricaldone", di cui all'allegato 2 alla D.G.R. n. 87-13852 del 16 marzo 2010, è sottoposto agli indirizzi normativi formulati sulla base di quanto già deliberato dal Consiglio Comunale e contenuti nell'allegato 3 alle D.G.R. n. 87-13852 del 16 marzo 2010 e n. 32-287 del 5 luglio 2010.

Gli Indirizzi normativi contengono Direttive e Prescrizioni, queste ultime in particolare costituiscono le indicazioni necessarie per garantire l'immediata tutela dei territori delle core zone e costituiscono prescrizioni vincolanti e cogenti con immediata attuazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà; tali indicazioni inoltre prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale e nei relativi strumenti di attuazione. Nel dettaglio, il territorio comunale incluso nella zona sopra citata è sottoposto alle seguenti prescrizioni attuative da applicarsi all'intero ambito della core zone.

1. INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE COMPONENTI NATURALI E PAESAGGISTICHE

1.1 Tutela del sistema idrografico

- a. Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di Tutela delle Acque.
- b. In ogni caso si prescrive che:
 - qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
 - qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua (quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide) deve perseguirne il mantenimento e la tutela.

1.2 Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti.

- a. E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.
- b. E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.
- c. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.

1.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)

- a. Nelle more della redazione dello studio paesaggistico e della definizione delle fasce di rispetto non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario.
- b. Nelle more dell'individuazione delle strade di costa e di crinale e dei fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari e delle relative fasce di rispetto, per un'ampiezza di 30 m dalla linea del crinale da entrambi i lati della strada sono vietate nelle aree agricole la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche aeree ed impianti puntuali.
- c. Sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

1.3.1 Ripristino delle alterazioni

Viene incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la localizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti

irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche. Tali azioni sono perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui seguenti manuali:

- REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio, D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento, Torino 1999.
- DANIELA BOSIA, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader, 2006
- REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti, Asti 2000.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo, Torino 2000.
- REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998.
- REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica, Torino

1.3.2 Modifiche alla trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate sui manuali citati al precedente punto 1.3.1.

1.3.3 Viabilità a uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di 3 m; sono ammesse deroghe fino a 5 m solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

2. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE RURALI

L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edificati storici.

2.1 Interventi sullo stato fertile del suolo.

Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

2.2 Mantenimento della trama agricola.

E' prescritta la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

2.3 Mantenimento della morfologia del terreno.

E' prescritta la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.)

2.4 Conservazione dell'assetto agrario.

E' prescritta la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).

2.5 Interventi sui vigneti.

- a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.
- b. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.
- c. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

2.6 Interventi negli insediamenti rurali

2.6.1 Interventi ammessi

- a. Sono consentiti gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
- b. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.
- c. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Inoltre ogni intervento trasformativo che comporti ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione e che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato al parere della Commissione Regionale o Locale per il Paesaggio, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della L.R. 32/2008 per l'adeguamento al decreto legislativo 42/2004.

2.6.2 Modalità costruttive

Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura facendo riferimento alla manualistica citata al paragrafo 1.3.1.

3. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE INSEDIATIVE

3.1 Interventi consentiti

- a. All'interno delle aree insediative esistenti nel vigente PRGC sono consentiti:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
 - gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;
 - i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati;
 - i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate: questi ultimi interventi edilizi sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo punto 3.3.

3.2 Modalità costruttive.

- a. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

3.3 Prescrizioni per i nuovi interventi

- a. I nuovi interventi edilizi ammissibili nel vigente PRGC, in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate di cui al precedente comma 3.1.a, devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Inoltre ogni intervento trasformativo che comporti ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione e che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale o Locale per il Paesaggio, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della L.R. 32/2008 per l'adeguamento al decreto legislativo 42/2004.

3.4 Riutilizzo delle strutture esistenti

- a. Occorre incentivare il riutilizzo a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati.
- b. Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificio nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.

3.5 Spazi aperti

- a. Occorre incentivare la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.

ART. 56 ADEGUAMENTO NORMATIVO PER LE ZONE SISMICHE

Considerato che il Comune di Maranzana è stato inserito nell'Allegato: Classificazione sismica dei Comuni Piemontesi, Comuni in zona 3 obbligati al rispetto delle procedure di cui ai punti 5), 7) e 9) della Deliberazione della Giunta Regionale 19 gennaio 2010 n. 11-13058 "Aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche (O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. n. 3519/2006) analizzata la situazione urbanistica. vigente, la normativa della Variante al P.R.G. di adeguamento ai disposti del P.A.I. e della circolare 7 LAP è così adeguata ai punti 5) e 7) della D.G.R. di cui sopra:

Punto 5) Per le costruzioni strategiche e rilevanti, di cui all'allegato A della D.G.R. 23/12/2003 n. 64-11402, fermo restando per tutte l'obbligo della dichiarazione di asseveramento del progettista circa il rispetto delle prescrizioni della normativa antisismica di cui al D.M. Infrastrutture 14/01/2008, i controlli sia sul progetto sia sulla costruzione, secondo modalità a campione sono stabiliti nella misura non inferiore al 40% delle opere da realizzarsi in zona sismica 3.

Punto 7) In zona 3 gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'articolo 89 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 con la relativa D.G.R. n. 2-19274 del 08/03/1988 e dalle successive disposizioni di Legge in materia."

Punto 9) Per le costruzioni iniziate od in corso di costruzione è previsto l'obbligo di attestazione, mediante apposita dichiarazione asseverata di professionista abilitato dell'adeguatezza degli elaborati tecnico progettuali depositati e dell'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche in zona 3, da allegare alla documentazione in precedenza depositata entro 15 giorni dall'entrata in vigore della D.G.R. 19 gennaio 2010 n. 11-13058; l'avvenuto deposito della predetta dichiarazione costituisce autorizzazione al proseguimento della costruzione da ultimarsi comunque entro due anni dalla data di entrata in vigore della D.G.R. di cui sopra.

In relazione alla D.G.R. n. 28-13422 del 01. marzo. 2010 è stabilito che le costruzioni i cui progetti delle strutture vengono depositati o, per le opere pubbliche di cui sia stata avviata la progettazione definitiva o esecutiva, dopo la pubblicazione del medesimo provvedimento (B.U.R. n. 10 dell'11 marzo 2010) dovranno essere dimensionate in linea con le norme tecniche vigenti per la zona 3.

In ogni caso per qualunque tipo di intervento consentito nel presente P.R.G. dovranno essere rispettate le prescrizioni della legislazione vigente e specificatamente quelle di cui al D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e s.m. ed i .

ART. 57 NORME DI SALVAGUARDIA PIANI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

A seguito dell'adozione del P.T.R., non sono consentiti, sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e s. m. ed i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt. 13, 14, 16, 18, 26 e 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

Ogni modifica al P.R.G. deve prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del P.T.R., accertando e dichiarando che le modifiche al P.R.G. rispettano gli indirizzi e le direttive delle norme di attuazione del citato P.T.R.

Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

Considerato che con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004 n. 384 - 28589 (pubbl. B.U.R. n. 43 del 28 ottobre 2004) è entrato in vigore il Piano Territoriale della Provincia di Asti, ", si evidenzia che, ai sensi del 4° comma, art. 8, L.R. 56/77 e s.m.i. e del 2° comma dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio regionale n. 384 - 28589 del 05.10.2004, le disposizioni del P.T.P. immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione; specificatamente vengono riportate le seguenti prescrizioni:

Art. 15 Aree ad elevata qualità paesistica e ambientale

All'interno delle "Aree ad elevata qualità paesistica e ambientale", fino all'adeguamento dei P.R.G., non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:

- a) L'alterazione di crinali e calanchi;
- b) L'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

Art. 24 Aria

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità di I° e II° livello, così come definite al punto 1.2 dell'art. 30 del P.T.P. stesso, saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, da intendersi come la predisposizione di fasce di territorio da destinare ad eco filtro, della larghezza di 3,00 m misurata a partire da ciascun ciglio stradale. Sono esclusi gli interventi per i quali, alla data in cui il P.T.P. assume efficacia, sia già intervenuto un provvedimento formale di approvazione del progetto definitivo.

Art. 26 Suolo

I comuni nel rilascio delle autorizzazioni alla coltivazione di cave e torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal documento di programmazione delle attività estrattive.

L'organo competente del Comune territorialmente interessato da attività di bonifica prende atto della situazione esistente e valuta, in riferimento al tipo di inquinamento, eventuali limitazioni di utilizzo delle acque dei pozzi ai fini agricoli e domestici, evitando altresì il rilascio di ulteriori autorizzazioni per le estrazioni, fatte salve le opere di captazione dedicate alle operazioni di bonifica e monitoraggio dell'area contaminata.

Art. 28 Rumore

Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di valutazione di impatto ambientale, contiene la valutazione dell'impatto acustico, effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici. Per le suddette progettazioni, se inerenti la viabilità di I°, II° e III° livello, devono essere rilevati e presi in esame almeno i dati relativi ai flussi di traffico previsti, al livello equivalente di

rumore prodotto e alla densità abitativa, con riguardo ad una fascia di 60,00 m dalla strada. Il progetto prevede interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico atti ad assicurare il rispetto delle norme in materia, sia in fase realizzativa che in quella di esercizio dell'infrastruttura stradale. Ai sensi della L.R. 52 del 20.10.2000, i Comuni, in forma singola o associata, esercitano le competenze di cui all'art. 6 della L. 447/1995, attenendosi alle indicazioni impartite dalla Regione ai sensi dell'art. 3, comma 1 e di cui alla D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85-3802.

Art. 30 Infrastrutture stradali

Fino all'adeguamento ai sensi del comma 4.2 del P.R.G., le aree individuate dalle lettere b2), b6), b7), e b8) del comma 2.1 sono destinate alla viabilità; in tali aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'esecuzione delle infrastrutture stradali ivi previste, secondo quanto rappresentato da eventuali Piani o progetti di massima o attuativi in possesso dell'Ente preposto dall'infrastruttura.

Fino all'adeguamento ai sensi del comma 4.2 del P.R.G., le aree di cui alle lettere a), b), c), e d) che seguono sono destinate alla viabilità; in tali aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'utilizzo delle aree medesime ai fini della viabilità, degli accessori della stessa e della sicurezza della circolazione secondo quanto rappresentato da eventuali Piani o progetti di massima o attuativi in possesso dell'Ente preposto alla infrastruttura:

- a) Le fasce della larghezza di 20,00 m a lato degli attuali confini dell'autostrada di cui al comma 2.1, lett. b1), per tratti esterni alle perimetrazioni dei centri abitati;
- b) Le fasce corrispondenti all'occupazione di aree per la realizzazione degli interventi di ampliamento a lato degli attuali confini dell'autostrada di cui al comma 2.1, lett. b1) per i tratti compresi entro le perimetrazioni dei centri abitati e delle aree destinate ad insediamenti; tali fasce di occupazione sono quelli individuabili degli elaborati progettuali al grado di sviluppo raggiunto;
- c) Le fasce della larghezza di 10,00 m a lato degli attuali confini dei tratti di infrastrutture da riqualificare di cui al comma 2.1, lettera b3);
- d) L'area circolare delimitata da circonferenza con raggio di 70,00 m misurato dal centro geometrico delle intersezioni di cui al comma 2.1 lettera b4), e dei ponti da adeguare di cui al comma 2.1, lettera b5).

ALLEGATO A
DETTAGLIO AREE RESIDENZIALI C. o N.I.

AREE		N.I.	C	C
n. intervento		14	15	TOT.
SUPERFICI				
territoriale	mq	5.561	780	6.341
a servizi indicate nel P.R.G.	mq	2.538	0	2.538
viabilità pubblica	mq	0	0	0
fondaria	mq	3.023	780	3.803
coperta residenziale	mq	0	0	0
coperta strutture agricole	mq	0	0	0
altra sup. coperta	mq	0	0	0
coperta totale	mq	0	0	0
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,71	1,00	==
INDICE FONDIARIO	mc/mq	1,31	1,00	==
VOLUME				
residenziale esistente o concesso	mc	0	0	0
recupero strutture agricole	mc	0	0	0
nuovo impianto	mc	3.960	780	4.740
totale	mc	3.960	780	4.740
VANI				
esistenti o concessi	n.	0	0	0
dopo il risanamento	n.	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0
nuovo impianto	n.	44	9	53
totali	n.	44	9	53
ABITANTI				
esistenti residenti	n.	0	0	0
insediabili	n.	44	9	53
MODALITA' D'ATTUAZIONE		P.E.C.	P.C.	

D.I.A. = Dichiarazione Inizio Attività

P.C. = Permesso di Costruire

Con. = Convenzione ex art. 49 L.R. 56/77 e s. m. ed i.

P.E.C.= Piano Esecutivo Convenzionato

ALLEGATO B
DETTAGLIO AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

AREE		C/A
n. intervento		I
superficie territoriale	mq	8.099
superficie a servizi indicata nel P.R.G.		302
superficie viabilità	mq	0
superficie fondiaria	mq	7.797

RAPPORTO DI COPERTURA

territoriale	mq/mq	35%
fondiario massimo	mq/mq	60%
superficie coperta esistente	mq	2.835
superficie coperta nuovo impianto	mq	0
superficie coperta edificabile	mq	2.835

SUPERFICIE A SERVIZI

ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m. ed i.	mq	810
indicata dal P.R.G.	mq	302
da monetizzare	mq	508

MODALITA' D'ATTUAZIONE P.C. Con

D.I.A. = Dichiarazione Inizio Attività

P.C. = Permesso di Costruire

Con. = Convenzione ex art. 49 L.R. 56/77 e s. m. ed i.

P.E.C.= Piano Esecutivo Convenzionato