

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI FRASSINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

(Approvato con D.G.R. n. 67-20057 del 07/04/1988)

VARIANTE PARZIALE N. 13

(ai sensi 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E
TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	20	DEL	30/07/2021
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR	1681	DEL	20/07/2021
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	39	DEL	03/12/2021

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
e Progettista
 Arch. Fabio GALLO

COMUNE DI FRASSINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. 13

NORME DI ATTUAZIONE e TABELLE RIEPILOGATIVE

N.B.: Le modifiche apportate con la presente variante sono evidenziate:
con scrittura in **neretto** per le parti aggiunte;
con **fondo grigio** per la parti eliminate

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1	Applicazione del P.R.G.C.
pag. 9	
Art. 2	Dimensionamento del Piano.....
pag. 9	
Art. 3	Sistemazione urbanistica
pag. 10	
Art. 4	Attività in corso e autorizzazioni temporanee
pag. 10	
Art. 5	Elaborati costituenti il P.R.G.C.
pag. 10	

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 6	Strumenti urbanistici ed amministrativi per la attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.....

	pag. 12
Art. 7	Intervento edilizio diretto

	pag. 13
Art. 8	Programma Pluriennale di Attuazione

	pag. 14
Art. 9	<i>(Articolo stralciato con variante parziale n. 6)</i>
Art. 10	Condizioni per il rilascio di permessi di costruire.....

	pag. 15

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11	Parametri urbanistici

	pag. 17
Art. 12	Parametri edilizi.....

	pag. 17
Art. 13	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

	pag. 17
Art. 14	Capacità insediativa.....

	pag. 18

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE ED INTERVENTO

CAPO I – DEFINIZIONI

Art. 15	Classi e sottoclassi di destinazione d’uso del suolo

	pag. 20
Art. 16	Destinazione d’uso

	pag. 20
Art. 17	Classi di intervento

	pag. 22

CAPO II – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

Art. 18	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale

	pag. 23
Art. 19	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

	pag. 25
Art. 20	Variazione delle destinazioni specifiche

	pag. 26

CAPO III – USI RESIDENZIALI

Art. 21	Aree destinate ad usi residenziali

	pag. 27
Art. 22	Insedimenti urbani aventi carattere storico–documentario (RS)
	pag. 27
Art. 23	Aree ed edifici di interesse ambientale (RR)
	pag. 28
Art. 23bis	Tipi di intervento ammissibili nelle aree RR ed RS di P.R.G.C.
	pag. 30
Art. 24	Aree a capacità insediativa esaurita (RE)
	pag. 35
Art. 25	Aree di completamento (RC)
	pag. 37
Art. 26	Aree di nuovo impianto (RI)
	pag. 37
Art. 27	Aree libere di pertinenza, inedificabili, con destinazione a giardino, cortile, orto, verde privato (VP)
	pag. 38

CAPO IV – IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 28	Aree destinate ad impianti produttivi
	pag. 39
Art. 29	Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto (IE).....
	pag. 40
Art. 30	Impianti industriali e/o artigianali esistenti e confermati (IR)
	pag. 40
Art. 31	Aree ed edifici per attività commerciali e turistiche
	pag. 41
Art. 31bis	Aree per insediamenti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli.....
	pag. 42

CAPO V – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 32	Aree destinate ad uso agricolo (E)	
	
	pag. 43	
Art. 33	Calcolo del volume delle costruzioni abitative nella zona rurale.....	
	
	pag. 44	
Art. 34	Aree agricole inedificabili di salvaguardia (E1).....	
	
	pag. 45	

CAPO VI – ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 35A)	Area neve (AN) e piste di sci per la discesa ed il fondo	
	
	pag. 46	
Art. 35B)	Aree a destinazione specifica di campeggio.....	
	
	pag. 46	
Art. 35C)	Attrezzature turistico-ricettive esistenti e confermate	
	
	pag. 47	
Art. 35D)	Area per il depuratore.....	
	
	pag. 48	
Art. 36	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto.....	
	
	pag. 48	

TITOLO IV – TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – TIPI DI INTERVENTI

Art. 37	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ...	
	
	pag. 51	
Art. 38	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente	
	
	pag. 51	
Art. 39	Manutenzione ordinaria.....	
	

	pag. 52
Art. 40	Manutenzione straordinaria

	pag. 52
Art. 41	Interventi di restauro e risanamento conservativo.....

	pag. 53
Art. 42	Interventi di ristrutturazione edilizia

	pag. 54
Art. 43	Interventi di ristrutturazione urbanistica

	pag. 55
Art. 44	Interventi di completamento.....

	pag. 55
Art. 45	Interventi di nuovo impianto

	pag. 55
Art. 46	Interventi su edifici di recente costruzione.....

	pag. 55
Art. 47	Edifici in demolizione

	pag. 56
Art. 48	Interventi edilizi di nuova costruzione

	pag. 56
Art. 49	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.....

	pag. 57
Art. 50	Ampliamento di edifici esistenti.....

	pag. 57
Art. 51	Case sparse ed edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona

	pag. 58
Art. 52	Autorimesse.....

	pag. 60
Art. 53	Aree di parcheggio

	pag. 61

Art. 53bis	Recinzioni.....	
	
	pag. 61	

CAPO II – VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 54	Autorizzazione all'insediamento industriale.....	
	
	pag. 63	
Art.54 bis	Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla l.r. 28/99 e s.m.i.	
	
	pag. 63	
Art. 55	Aree di dissesto e di rischio geologico.....	
	
	pag. 65	
Art. 56	Opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale.....	
	
	pag. 65	
Art. 57	Vincoli ai sensi della L. 1089/1939.....	
	
	pag. 65	
Art. 58	Vincolo ai sensi della L. 1497/1939.....	
	
	pag. 65	
Art. 59	Vincolo idrogeologico e vincoli geotecnici.....	
	
	pag. 66	
Art. 60	Opere di consolidamento e protezione	
	
	pag. 69	
Art. 61	Zone soggette a vincolo militare	
	
	pag. 69	
Art. 62	Deroghe	
	
	pag. 70	
Tabelle ed allegati riepilogativi		
	
	pag. 74	

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

ART. 1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale norma e prescrive interventi relativi al territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale sufficientemente articolato.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di titolo abilitativo a norma del titolo II del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni dello stesso.

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve, a tal fine intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni.

ART. 2 – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Ai sensi del secondo comma, punto 1, lettera b) dell'articolo 82 della Legge Regionale n. 56/77, il dimensionamento complessivo del P.R.G.C., in assenza del Piano Territoriale, è riferito ad un periodo di 5 anni, decorrente dalla data di adozione della Deliberazione Programmatica.

La capacità insediativa residenziale teorica, calcolata secondo i disposti dell'art. 20 della suddetta legge, è commisurata ai fabbisogni emergenti dalla analisi approfondita della situazione locale, condotta con le modalità descritte nella Relazione Illustrativa.

ART. 3 – SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di 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 del titolo abilitativo stesso, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C..

Il rilascio del titolo abilitativo relativo a nuovo intervento è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

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

Il titolo abilitativo per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinato all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere del titolo abilitativo stesso.

ART. 4 – ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo e dei disposti del successivo titolo II fino al conseguimento del titolo abilitativo nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare titolo abilitativo, o per i quali i titoli abilitativi siano scaduti o annullati.

ART. 5 – ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi. In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diverse, fa testo la tavola a scala inferiore.

Fanno parte integrante del P.R.G.C. del Comune i seguenti elaborati:

- I – Relazione Illustrativa;
- II – Norme di Attuazione;

Tavole di piano:

- Tav. A1 – Inquadramento territoriale – scala 1:25.000/1:10.000
- Tav. A2 – Carta delle fasce altimetriche e vincolo idrogeologico scala 1:25.000/1:10.000
- Tav. A3A – Caratteristiche geomorfologiche – scala 1:25.000
- Tav. A3B – Caratteristiche geolitologiche – scala 1:10.000
- Tav. A4 – Uso del suolo in atto – scala 1:10.000
- Tav. A5 – Vincolo idrogeologico – scala 1:10.000
- Tav. B1 – Insediamenti esistenti e vincoli – scala 1:10.000
- Tav. B2 – Insediamenti esistenti e servizi di interesse collettivo – scala 1:5.000
- Tav. B3A – BCD – Condizioni abitative: n. piani – scala 1:1.000
- Tav. B4A – BCD – Condizioni abitative: Uso in atto – scala 1:1.000
- Tav. B5A – BCD – Condizioni abitative: Stato di conservazione – scala 1:1.000
- Tav. D1 – Rappresentazione sintetica di piano (Art. 14 punto 3 lettera a L.R. 56/77) – scala 1:25.000
- Tav. D2 – Tavola di Piano Regolatore Generale Comunale – scala 1:2.000 – zona centrale
- Tav. D3 – P.R.G.C. Zona Centrale – (sostituisce la tavola D2) – scala 1:2.000
- Tav. D4 – D5 – D6 – D7 – Tipi di intervento ammissibili nelle aree RR ed RS di P.R.G.C.– scala 1:1.000.

Gli elaborati D1, D3, D4, D5, D6 e D7 costituiscono parte integrante ed inscindibile delle norme di attuazione e delle relative Tabelle di Sintesi.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 6 – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) o conseguimento permesso di costruire;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma Pluriennale di attuazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 della L.R. n. 56/77, sono:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli articoli 38, 39 e 40 della citata L.R.;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 05.08.1978 n. 457;
- 4) i piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della citata L.R..

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono definite e delimitate dal P.R.G.C.

In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, in particolare a piani di recupero senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.. In sede di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare e/o eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46

della L.R. n. 56/77.

ART. 7 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone in cui è prescritta l'obbligatorietà di tale strumento, l'intervento edilizio diretto è consentito solo ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo. L'intervento edilizio diretto è soggetto a dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) o permesso di costruire, ai sensi del titolo II del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

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

Non sono soggetti ad atto abilitativo:

- a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.

Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione ed i costi previsti.

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

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

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

I vincoli del P.R.G.C. sono distinguibili in due categorie:

- a) limitazioni all'edificazione, che riflettono le prescrizioni di zona e vincoli specifici, il volume, la superficie utile, l'altezza, le distanze, il numero di piani, la destinazione di uso, i valori estetici, il rapporto con le urbanizzazioni;
- b) condizionamenti all'edificazione, che riflettono la preesistenza, ove richiesta, di uno strumento urbanistico esecutivo e la inclusione dell'intervento all'interno del programma pluriennale di attuazione, fatte salve le eccezioni previste dalla legislazione vigente in materia.

Entrambe le condizioni, salve le eccezioni stabilite dal Piano Regolatore, sono da intendersi di natura precettiva e vincolante, sicché la mancanza di una di esse osta al rilascio dei titoli abilitativi.

ART. 8 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il Programma Pluriennale di Attuazione è adottato ed approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e comprende gli elaborati di cui all'articolo 35 della predetta Legge Regionale.

Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

- a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
- c) l'eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C..

Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale.

Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma, hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.

L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.

Ai fini dell'applicazione del sesto comma dell'art. 13 della L. n. 10/77 il P.R.G. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

1. per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale o terziaria = la quantità di edificazione oggetto dell'atto abilitativo è almeno pari all'80%, in termini di volume o di superficie utile della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;

2. per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione = gli interventi oggetto dell'atto abilitativo riguardano almeno il 60% delle superfici utili;
3. per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali = la quantità di cui al punto 1. è ridotta al 50%.

Altre condizioni aggiuntive ai fini del precedente comma possono essere adottate con deliberazione consiliare, senza che ciò costituisca variante di P.R.G..

ART. 10 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 il permesso di costruire è subordinato 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 stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28.01.1977 n. 10 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il richiedente si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai richiedenti sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi 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%.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza nell'arco del P.P.A.

Tale garanzia è costituita:

- a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera;
- b) dall'impegno assunto da privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i

termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e 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 di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede la urbanizzazione, gli immobili, oggetto di permesso di costruire di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml. 40, misurati dal confine più vicino.

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

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 11 – PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici utilizzati dal P.R.G. sono definiti dal R.E. cui si fa rimando.

ART. 12 – PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi utilizzati dal P.R.G. sono definiti dal R.E. cui si fa rimando, con un'ulteriore precisazione relativamente ai locali adibiti a ricovero e manovra dei veicoli, realizzati al piano terra dell'edificio principale che, ai fini dell'esclusione dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° c., lett. e) del R.E., dovranno avere un'altezza massima interna non superiore a m 2,40 e con le ulteriori definizioni riportate successivamente.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi, qualunque sia la loro destinazione, ai sensi del rapporto di copertura.

Essi potranno essere edificati secondo le norme del Codice Civile, previo assenso del confinante, e non potranno in ogni caso superare l'altezza di m. 2,50 alla linea di gronda; nel caso in cui non sussista assenso del confinante si applicano le norme previste per le nuove costruzioni.

ART. 13 – OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di nuovo impianto a destinazione residenziale terziaria con intervento urbanistico esecutivo:
la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie ter-

ritoriale.

- B) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera C):
fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente dai parametri edilizi indicati nelle tabelle.
- C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione ai fini del recupero urbanistico ed edilizio:
sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto:
la quantità di superficie utile edificabile è definita dalle singole tabelle di sintesi.
- E) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria di riferimento.
- F) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi relativi a interventi 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 forme di legge.

ART. 14 – CAPACITÀ INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa residenziale teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità equivalente abitante–vano aggiunto con nuovi interventi di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc. 75/ab. o 25 mq./ab.;
- b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc. 90/ab. o 30 mq./ab.

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) interventi di nuova costruzione:

1. casa isolata pluripiano plurifamiliare mc. 75/ab. mq. 25/ab.
 2. casa isolata mono-bifamiliare mc. 90/ab. mq. 30/ab.
 3. casa in linea o a schiera mc. 75/ab. mq. 25/ab.
- b) interventi di ampliamento mq. 35/ab.
- c) interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione mq. 40/ab.

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE ED INTERVENTO

CAPO I – DEFINIZIONI

ART. 15 – CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G.C. sono le seguenti:

- 1 – aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale;
- 2 – aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
- 3 – aree destinate ad usi residenziali;
- 4 – aree destinate ad impianti produttivi e misti;
- 5 – aree di salvaguardia ambientale;
- 6 – aree destinate alla viabilità ed accessibilità.

Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo e usi ammessi.

La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C..

ART. 16 – DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del suolo e degli immobili è parte integrante del rapporto concessorio ed il P.R.G.C. ne disciplina l'ammissibilità nelle varie aree.

Non è richiesto titolo abilitativo per mutamento di destinazioni d'uso di unità immobiliari inferiori a mc 700, e per le modificazioni delle colture agricole in atto, sempreché sia ritenuto compatibile con le presenti norme.

Il titolo abilitativo è dato per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nella domanda ed il mutamento comporta la necessità di modificare mediante nuovo atto, il contenuto del rapporto concessorio.

Il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.7.1924, n. 1265 si intende anche esso riferito alla specifica destinazione.

Per le attività produttive dovrà essere indicato, in sede di domanda di titolo abilitativo, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente, ai fini della necessaria valutazione degli oneri di cui al 1° comma dell'art. 10 della Legge 28.01.1977 n. 10 "Norme per la edificabilità del suolo".

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso o del genere di lavorazione comporta la revoca del certificato di agibilità.

Il titolo abilitativo per la nuova destinazioni dovrà essere rilasciato qualora sia conforme a quelle previste dal Piano.

Il nuovo titolo abilitativo potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi del 1° comma, art. 5, legge n. 10 del 28.01.1977, una differenza, considerata alla attualità, in aumento rispetto allo importo stabilito per la originaria destinazione.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla domanda del relativo titolo abilitativo.

Per le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento a quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto, sempre al momento dell'adozione del Piano.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuovo titolo abilitativo; qualora invece la variazione di uso richieda contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e propria variante al piano stesso, il relativo titolo abilitativo non potrà essere dato se non attraverso la procedura di variante alle norme di P.R.G.C.

Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stato rilasciato il titolo abilitativo.

In caso di abusivo mutamento della destinazione di uso sarà revocato il certificato di agibilità.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto titolo abilitativo per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione di uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

ART. 17 – CLASSI DI INTERVENTO

Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato come segue, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

A) Per aree destinate ad usi residenziali:

RS – Insediamenti urbani aventi carattere storico–documentario;

RR – Aree ed edifici di interesse ambientale;

RE – Aree a capacità insediativa esaurita;

RC – Aree di completamento;

RI – Aree di nuovo impianto;

Vp – Aree libere di pertinenza, inedificabili, con destinazione a giardino, cortile, orto, verde privato.

B) Per aree destinate ad impianti di tipo industriale artigianale commerciale e turistico:

IR – Impianti industriali e/o artigianali esistenti e confermati;

IE – Aree produttive industriali e/o artigianali di nuovo impianto;

– Aree ed edifici per attività commerciali e turistiche;

EM – Aree per insediamenti produttivi per la trasformazione di prodotti agricoli.

CAPO II – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

ART. 18 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

A) Aree verdi di isolato e di arredo urbano.

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 predisposizione di tappeto erboso, arredato con alberature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta; sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso anzidette avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi; in tal caso ogni intervento vi partecipa in ragione del suolo asservito all'atto abilitativo e vincolato dal P.R.G.C. per la destinazione in argomento.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature e favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di aree o di comparti di intervento, delimitando le aree di almeno due proprietà.

L'individuazione topografica operata dal P.R.G.C. delle aree destinate a aree verdi di isolato e di arredo urbano può essere diversamente disposta, ferma restando la quantità complessiva, nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo o di comparto di intervento.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono inedificabili; esse sono computabili ai fini dell'osservanza degli standard minimi di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e l'onere della loro sistemazione è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria.

B) Aree per servizi pubblici.

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi, a livello di distretto urbanistico e comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio del titolo abilitativo e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, o anche al di fuori di essi limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1.

La dotazione per abitante di aree destinate a servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. risulta organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77.

Tale dotazione dovrà risultare garantita, come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi. A tal fine dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.C., ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione in misura doppia alla dotazione minima stabilita.

C) Aree di verde attrezzato.

La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:

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

La dotazione per abitante di aree destinate a verde attrezzato è definita nelle tabelle di sintesi. Si applicano i disposti del secondo, terzo, sesto capoverso della precedente lettera B).

D) Aree a parcheggio.

Nelle aree destinate a parcheggio, ove con indicazione topografica il P.R.G. ammetta la costruzione di autorimesse private (G), l'attuazione degli interventi previsti potrà essere eseguita anche dai privati proprietari dei fondi mediante apposita convenzione atta a definire le modalità di utilizzazione delle aree stesse.

La convenzione dovrà specificamente prevedere:

- la dismissione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree;
- l'utilizzazione ad autorimesse private di una superficie non superiore ad un terzo dell'area interessata;

- le modalità tecniche di esecuzione degli interventi e di sistemazione delle aree.

ART. 19 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

a) Impianti e attrezzature speciali di servizio.

Tale previsione è finalizzata alla erogazione di servizi di pubblico interesse di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso.

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

Per impianti che costituiscono volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a I.F. = 2 mc./mq. e il rapporto di copertura a R.C. = 1/2 indipendentemente dal relativo valore di I.F. definito nelle tabelle di sintesi.

b) Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dei valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeria stradale non sia inferiore a m. 5;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

c) Aree destinate a verde urbano.

La previsione di tali aree è finalizzata alla dotazione del Comune di ampi spazi verdi alberati, con attrezzature puntuali per gioco e sport. La proprietà di tali aree dovrà essere pubblica e la loro acquisizione, da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzio-

nalmente operanti nel settore dei servizi, è prevista dai programmi pluriennali di attuazione del P.R.G.C..

In tali aree è fatto divieto di taglio di alberi se non nella misura necessaria per evitare il loro deterioramento e per la ceduazione e i diradamenti.

ART. 20 – VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

A norma del 4° comma dell'art. 1 della L. 3 Gennaio 1978 n. 1 l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.C..

In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicate dal P.R.G.C. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione, ad eccezione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C..

CAPO III – USI RESIDENZIALI

ART. 21 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

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, terziarie, direttive, per servizi di pubblico interesse (sedi amministrative locali e sovracomunali, servizi sanitari, socio-assistenziali, ect.), nonché attività ricettive e di somministrazione alimenti e bevande; ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali. In ogni caso nel Capoluogo, 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, ove prevista, a mq. 50 per ogni intervento e non potrà essere superiore al 20% della superficie utile complessivamente ammessa, salvo diversa norma definita dal Piano di Sviluppo ed Adeguamento della Rete Distributiva.

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.

ART. 22 – INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO (RS)

Sono le porzioni di territorio comunale aventi spiccato interesse storico-documentario.

In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti alla conservazione, al recupero ed all'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio, nonché alla qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Il P.R.G.C. identifica nelle aree RS le zone di recupero di cui all'art. 27 Legge n. 457 del 5.08.1978.

Sugli edifici esistenti saranno ammessi i tipi di intervento indicati in cartografia e puntualmente illustrati nel successivo art. 23 bis.

Gli interventi devono rispettare i criteri di salvaguardia ambientale riportati all'art. 32 del R.E.

È in facoltà della Pubblica Amministrazione consentire quelle lievi modificazioni che conservando le caratteristiche tipiche dell'edificio siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e abitabilità.

Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.) tali elementi devono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce.

Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona.

ART. 23 – AREE ED EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE (RR)

Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano più o meno recente costituitosi per aggregazioni successive ai nuclei originali.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G.C. a destinazione d'uso impropria o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici esistenti saranno ammessi i tipi di intervento indicati in cartografia e puntualmente illustrati all'art. 23 bis.

In ogni caso il Comune può in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione indicare gli immobili i complessi edilizi e le aree ove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo da realizzare da parte dei privati anche con interventi di edilizia convenzionata assistito o meno dal contributo dello stato o direttamente dal Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi dei titoli abilitativi e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della Legge n. 10/77.

Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi a norma del precedente comma e fino alla loro adozione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo senza modificazione delle destinazioni d'uso e che non comportino l'allontanamento degli abitanti nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.01.1977 n. 10.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo IV nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere nella area di pertinenza dell'intervento al ripristino della pavimentazione originaria o alla sistemazione a verde per giardini orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie baracche e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute in sede di rilascio del titolo abilitativo incompatibili con l'ambiente.
- Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti quali rifacimento di intonaci rivestimenti cornici balconi coperture infissi tinteggiature.

È altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione conservazione e ripristino di vetrine insegne nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

- Accessibilità: negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità veicolare pubblica e la maglia principale della viabilità pedonale. In ogni caso anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici è fatto obbligo contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio di riapertura dei passaggi comuni anche su spazi privati. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente di lasciare aperto al pubblico transito eventualmente limitatamente alle ore diurne i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C. dagli strumenti urbanistici esecutivi o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Aumenti di volumetria, ove ammessi dalle indicazioni cartografiche e normative, potranno essere effettuate solo quando ricorrano le seguenti condizioni:

- a) che l'ampliamento si renda necessario per dotare l'edificio di impianto igienico-sanitario costituito da locale bagno e gabinetto cucina scale o da locale per la installazione di impianto termico (caldaia bruciatore) con le caratteristiche di sicurezza previste dalle vigenti leggi in materia e senza riduzione dei vani esistenti o recuperabili nel fabbricato qualora questi in base alle norme del D.M. 5.07.1975 siano ritenuti strettamente sufficienti al nucleo familiare.
- b) che l'ampliamento non superi del 20% la volumetria massima su cui è concesso l'intervento; 25 mq. sono comunque consentiti anche in eccedenza alla percentuale suddetta.

Le modifiche alle quote di interpiano per l'adeguamento alle altezze minime dei locali abitabili richieste dalle vigenti norme e le modifiche alle quote di imposta del tetto per l'adeguamento ai fronti delle costruzioni confinanti non sono computabili ai fini volumetrici non modificandosi il carico urbanistico stesso.

ART.23 BIS – TIPI DI INTERVENTO AMMISSIBILI NELLE AREE RR ED RS DI P.R.G.C.

Nelle tavole D4, D5, D6 e D7 vengono esplicitate le definizioni degli interventi ammissibili sui singoli edifici nell'ambito delle aree RR ed RS, con apposita grafia illustrata in legenda.

1) In particolare con la dizione di manutenzione ordinaria e straordinaria si intende far riferimento ai seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria:

interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempreché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio, non alterino i caratteri originari degli edifici e non aggiungano nuovi elementi.

Sono interventi di manutenzione ordinaria, in particolare:

- il rifacimento di pavimenti, tinteggiature interne e serramenti;
- la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento;
- i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, purchè non comportanti modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi.

Per questo tipo di intervento non è richiesto atto abilitativo.

b) manutenzione straordinaria:

interventi che 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.

Tali interventi debbono essere comunque finalizzati alla conservazione dell'edificio esistente, con interventi singoli e non coordinati in un insieme di opere, e debbono riguardare singole unità immobiliari e singoli elementi delle parti comuni dell'edificio, non l'edificio nel suo complesso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria, in particolare:

- riordino e rifacimento degli intonaci e tinteggiatura delle facciate, con l'obbligo di uniformare materiali e colori per ogni unità fabbricativa cui l'unità edilizia appartiene, di fare uso di materiali e tecnologie tradizionali, di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi o provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
- riordino delle murature a faccia vista con l'obbligo di provvedere all'eventuale sostituzione delle pietre deteriorate con altre di uguale dimensione, e di malta

di calce;

- ripristino di cornicioni e grondaie, con l'obbligo di recuperare gli aggetti di lastre di pietra e di impiegare materiali ed elementi tradizionali;
- rifacimento delle coperture con recupero del materiale originale, ed integrazione con materiale dello stesso tipo, senza alterare il profilo, salvo nei casi di unità edilizia già oggetto di demolizione parziale;
- realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo-acustici;
- riattivazione o costruzione di comignoli, per i quali si dovranno rispettare le forme ed usare materiali simili a quelli impiegati nei comignoli originali esistenti;
- ripristino e sostituzione di alzate, pedate, ringhiere, ecc. dei vani scala, se necessario, quando detti elementi risultino lesionati, con l'obbligo di impiego degli stessi materiali e di forme uguali a quelli preesistenti; è ammessa la sostituzione del manto di copertura conformemente alle prescrizioni dell'art. 37 successivo.
- rifacimento della rete di distribuzione interna degli impianti idrici e di energia elettrica;
- revisione o sostituzione degli infissi. Nel caso di sostituzione è prescritta l'utilizzazione di modelli uguali agli infissi originali presenti nell'unità edilizia;
- sostituzione parziale di strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di calpestio delle strutture stesse;
- installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno cucina, anche con aerazione forzata ove possibile.

Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti mediante dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

- 2) Inoltre con la dizione di restauro e risanamento conservativo si intende far riferimento a quella ampia gamma di interventi che sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture che non comportino modifiche o alterazioni dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura ori-

ginaria, da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini e le prove non distruttive volte ad accertare un effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Nei casi in cui le originarie destinazioni d'uso non siano accertabili, o non siano più ammesse, nonché nei casi in cui si tratti di destinazioni d'uso non residenziali è consentita la trasformazione d'uso ad attività complementari alla residenza, nonché residenza.

Per le trasformazioni d'uso da residenza ad attività complementare alla residenza queste sono ammesse solo quando si tratti di unità immobiliari di modesta entità (non superiori a mq. 250 di superficie di pavimento) e tali da non pregiudicare le caratteristiche della destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia.

Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo, in particolare, oltre alle opere definite di manutenzione straordinaria:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
- costruzioni di vespai aerati ai piani terra ed alle parti di piani terra destinati all'abitazione;
- apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse, l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti, deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne e siano compatibili con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.);
- modifiche interne e spostamenti di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio, con l'obbligo di ricorrere all'impiego di elementi leggeri, eventualmente prefabbricati;
- sostituzione e orditura di nuovi solai, ove non sia possibile il recupero prioritario di quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie, del ritmo e della posizione delle aperture in facciata, con l'obbligo di impiego di solai leggeri;
- installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno cucina, anche con aerazione forzata mediante la costruzione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride;
- previsioni dei ballatoi di edifici con distribuzione indiretta alle cellule abitative sempreché tale intervento costituisca il ripristino dei collegamenti originari dell'abitazione;
- chiusura, da realizzarsi anche con elementi trasparenti (vetrate fisse o mobili), di porticati aperti destinati a spazio di distribuzione, ove necessario;
- eliminazione delle superfetazioni non coerenti con l'edificio ed in contrasto con le caratteristiche architettoniche del medesimo.

- 3) Nella dizione di ristrutturazione edilizia sono invece compresi tutti quegli interventi che sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modificazione, l'eliminazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In tali casi si prescrive la conservazione dei soli elementi tipici, quali ad esempio facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano.

Al fine di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- ristrutturazione edilizia di tipo A – si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi;
- ristrutturazione edilizia di tipo B – ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Relativamente alla ristrutturazione edilizia di tipo A, saranno ammesse le seguenti operazioni:

- intervento di demolizioni e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze interpiano e la posizione delle nuove murature, fatto salvo l'obiettivo di un razionale riuso delle aperture originarie in facciata;
- riprogettazione dell'assetto distributivo, nel rispetto però dei suggerimenti tipologici che emergano dalla conservazione delle superfici esterne;
- modifica delle destinazioni d'uso. Non è comunque consentita la trasformazione d'uso di interi gruppi di unità immobiliari da attività non residenziali a residenza, al fine di non pregiudicare le previsioni di capacità insediativa di piano;
- recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, e nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore a m. 10; così come nella misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrature di edifici circostanti.

- 4) Con la dizione di ristrutturazione edilizia di tipo B si intendono ammettere le seguenti opere:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di or-

ganismi edilizi o di loro parti anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili:

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

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

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Con la ristrutturazione edilizia di tipo B è possibile operare aumenti di volumetria sugli edifici esclusivamente quando ricorrono le seguenti condizioni:

- a) che l'ampliamento si renda necessario per dotare l'edificio di impianto igienico-sanitario e/o di impianto termico;
- b) che l'ampliamento non superi del 20% la volumetria esistente; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedenti la percentuale suddetta;
- c) che non sussistano altre strutture recuperabili, direttamente connesse all'edificio principale;
- d) qualora tale ampliamento venga utilizzato in altezza, non potrà conseguirsi una sopraelevazione maggiore di mt. 1,20 all'imposta del tetto ed in ogni caso non potranno aumentarsi gli orizzontamenti già esistenti.

Sarà possibile la demolizione con ricostruzione solo nel caso in cui una perizia asseverata accerti l'impossibilità del recupero del fabbricato preesistente.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi dovranno rispettare le prescrizioni contenute al successivo art. 50.

- 5) Con la dizione di demolizione senza ricostruzione (edifici a termine), si intende, in pratica, ogni intervento che riguardi edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino la conservazione e che occupino aree originariamente libere. Le aree ricavate dalla demolizione sono destinate a spazi verdi pubblici o privati.
- 6) Qualora gli edifici esistenti risultino sprovvisti di locali accessori per rimessa o sgombero, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati nella misura massima di 20 mq. per ogni unità immobiliare. Per le costruzioni in argomento si applica la norma dell'art. 12, lettera d), ultimo capoverso; esse inoltre non dovranno occupare oltre il 50% delle aree di pertinenza libere e dovranno essere realizzate a doppia falda, con murature in pietra o rifinite ad intonaco, e serramenti in legno.
- 7) Per l'edificio compreso nella perimetrazione RR15 di borgata Valle, appositamente individuato con asterisco, è ammessa, oltre all'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A topograficamente individuato, la realizzazione di un fabbricato accessorio ad

un solo piano fuori terra con superficie non superiore a 30 mq, la cui copertura dovrà essere realizzata con falda unica, anche in prosecuzione di quella esistente. Tale fabbricato potrà essere realizzato a confine stradale in deroga alle distanze stabilite al successivo art. 36;

- 8) Per l'edificio compreso nella perimetrazione RR15 di borgata Valle, appositamente individuato con asterisco, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B individuato, è ammesso l'incremento volumetrico di 300 mc, il quale non dovrà portare ad una riduzione dei distacchi esistenti dalla viabilità provinciale.
- 9) Per l'edificio compreso nella perimetrazione RR21, appositamente individuato con asterisco e censito a Catasto al Fg.5 mappale 485, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B individuato, è ammesso l'incremento volumetrico di 300 mc.
- 10) Per l'edificio esterno alla perimetrazione RS1 di borgata Chiaronto, appositamente individuato con asterisco, è ammessa la realizzazione di un fabbricato accessorio da localizzarsi all'interno della perimetrazione sul lotto identificato a Catasto al Fg. 11 mappale n 438. Tale fabbricato ad un solo piano fuori terra di superficie non superiore a 40 mq dovrà rispettare i caratteri tipologici della zona quali copertura a doppia falda con struttura in legno, manto in pietra, etc.
- 11) Per l'edificio posto all'interno della perimetrazione RR5 di borgata Serre Superiore, appositamente individuato con asterisco, è ammesso, in deroga ai parametri edilizi previsti per l'ambito urbanistico, l'ampliamento/completamento del fabbricato esistente con una superficie coperta aggiuntiva massima di mq. 60 (oltre a quanto esistente) al fine di consentirne usi artigianali compatibili con la residenza; tale incremento è assentibile sui mappali di cui al Fg. 10 mapp. 764 e 1916.**

ART. 24 – AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (RE)

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G.C. per l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono, in generale, per in-

intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia secondo quanto specificato nelle presenti norme.

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto o di strumento urbanistico esecutivo in applicazione ai precedenti commi, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.C..

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, per un massimo di 200 mc.;
- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;
- h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari;
- i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal D.M. 05.07.1975.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77.

Eventuali fabbricati agricoli non più utilizzati possono essere oggetto di recupero mediante ristrutturazione edilizia per gli usi residenziali a norma dell'art. 21 precedente.

Nelle aree normative RE8 e RE10 in relazione al fabbisogno di garantire una migliore efficienza e funzionalità agli edifici esistenti si assegna una possibilità di ampliamento pari a 500 mc. in deroga a quanto ammesso alla lettera f) precedente.

Per le strutture poste all'interno della perimetrazione RE6bis del concentrico, zona F.ne Sarettino, è ammesso, in aggiunta a quanto generalmente disciplinato nelle pre-

senti N. di A., l'intervento di ristrutturazione edilizia secondo le definizioni del D.P.R. 380/01 e s.m.i. al fine di consentirne il pieno recupero. Si richiede altresì di adeguare l'accesso dalla S.P. prospiciente (ottenendo il necessario nulla osta Provinciale) e di garantire dal medesimo ingresso l'accessibilità all'attigua area IR3.

ART. 25 – AREE DI COMPLETAMENTO (RC)

Tale classificazione comprende:

- a) Le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C.

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con intervento diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal P.R.G.C. o dal programma pluriennale di attuazione.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dell'articolo precedente.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento sono fissate nelle tabelle ed allegati riepilogativi.

ART. 26 – AREE DI NUOVO IMPIANTO (RI)

Tale classificazione comprende:

- le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Tutte le aree RI di piano sono soggette a P.E.C. di inizia-

tiva privata e/o pubblica: tali S.U.E. dovranno estendersi all'intera zona con esclusione delle aree già edificate.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In sede di formazione degli S.U.E. per l'attuazione del P.R.G.C. dovrà essere soddisfatta la dotazione di aree per servizio prescritta all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.: la quota parte eventualmente non soddisfatta nel perimetro dell'insediamento (N.B. ad esclusione delle aree a parcheggio ed a verde, che devono essere previste) dovrà essere reperita nell'ambito delle aree vincolate dal P.R.G.C. nel medesimo comprensorio, ovvero a discrezione del Comune essere monetizzate in applicazione delle specifiche esigenze della Pubblica Amministrazione.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree verdi di isolato e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di nuovo impianto sono fissate nelle allegate tabelle di sintesi.

ART. 27 – AREE LIBERE DI PERTINENZA, INEDIFICABILI, CON DESTINAZIONE A GIARDINO, CORTILE, ORTO, VERDE PRIVATO (VP)

Nelle aree indicate dal P.R.G.C. verde privato è obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Gli alberi, di particolare pregio ambientale, esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, a norma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77.

In esse non è ammessa la costituzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sugli edifici esistenti destinati alla abitazione sono di norma unicamente ammesse operazioni di restauro e di risanamento conservativo; ove la destinazione d'uso sia, o divenga, per impianti pubblici o di uso pubblico a norma del precedente capo II, sugli edifi-

ci sono ammessi interventi di ristrutturazione.

CAPO IV – IMPIANTI PRODUTTIVI

ART. 28 – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

A) Per impianti artigianali produttivi.

Nelle aree destinate ad impianti artigianali produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
- b) uffici, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;
- c) servizi sociali, locali di ristoro, attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale per insediamenti produttivi di nuovo impianto; nelle aree di riordino e completamento e per gli impianti esistenti che si confermano tale dotazione è stabilita nel 10% della superficie fondiaria.

B) Per impianti artigianali di servizio e commerciali.

Nelle aree destinate ad impianti artigianali di servizio e commerciali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio con ramo di produzione con non più di 10 addetti, o connesso alla commercializzazione di prodotti di non largo e generale consumo;
- b) uffici, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;
- c) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature ricettive per gli addetti ed utenti vari. Si applicano i disposti del precedente paragrafo.
- d) alloggi: uno per il titolare o direttore interessato all'attività e che non disponga di altra adeguata abitazione in loco, e uno per il custode.

Per impianti produttivi con superficie utile inferiore ai 500 mq. non è ammesso il ricorso alla lettera a) del presente comma.

C) Per impianti per la direzionalità di fabbrica.

Nell'area destinata a tale impianto l'edificazione dovrà essere strettamente destinata ad attività amministrative di supporto e direzione di attività produttive in unità locali industriali, con sede sociale nel comprensorio.

Non sono ammesse altre destinazioni se non la realizzazione di alloggi per il titolare e/o direttore della ditta.

In ogni caso, la superficie utile residenziale calcolata secondo le norme della legge n. 392 del 27.07.1978 non può essere superiore al 15% della superficie coperta produttiva e non eccedere in complesso i mq. 190. Tale superficie residenziale dovrà essere nettamente separata dalla parte produttiva attraverso opportune evidenziazioni quali sfalsamento di piani, corpi separati e simili.

Ai fini del pagamento degli oneri relativi al rilascio di atto abilitativo, le suddette porzioni di fabbricato saranno conteggiate come residenziali.

La dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali è stabilita nel 100% delle S.U. di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico.

ART. 29 – AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (IE)

Nelle aree produttive di nuovo impianto individuate dal P.R.G.C. ogni intervento urbanistico ed edilizio avviene con l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o mediante permesso di costruire convenzionato.

In relazione a quanto richiamato all'ultimo capoverso del punto A) dell'articolo 28, dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio, all'esterno delle recinzioni ed in contiguità alla viabilità pubblica.

ART. 30 – IMPIANTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATI (IR)

Per le aree e gli impianti industriali e/o artigianali esistenti che si confermano nella loro ubicazione, il P.R.G.C. prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti delle strutture in atto, la formazione di nuove costruzioni funzionali alle attività in atto tramite la sostituzione di parti degradate o obsolete, il riordino infrastrutturale delle aree.

Sugli immobili a destinazione industriale e/o artigianale esistente e confermata dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore a mq. 500 sempreché:

- a) l'area coperta dell'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita;

b) vengano attuate le previsioni di P.R.G.C., ove interessanti direttamente aree ed edifici.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

ART. 31 – AREE ED EDIFICI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E TURISTICHE

Nelle aree destinate ad attività commerciale e turistiche il P.R.G.C. prevede il riordino infrastrutturale delle stesse ed il recupero razionale delle strutture in atto per attività di servizio e connesse alla commercializzazione di prodotti di non largo e generale consumo.

In tali aree sono consentite attività ricettive e di ristoro per gli addetti e per gli utenti vari.

L'attuazione di nuove previsioni introdotte dal P.R.G.C. avviene attraverso strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area individuata.

La dotazione minima di attrezzature funzionali da destinare a parcheggi verde centri e servizi sociali è stabilita in misura del 100% della superficie lorda del pavimento degli edifici utilizzati; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Ai fini di quanto disposto nel precedente paragrafo non sono computabili quelle aree per cui non sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

Nell'area per attività turistiche individuata topograficamente presso Case Preit, si ammette quanto segue:

- attrezzature ed impianti per il turismo rurale (ricettività, somministrazione alimenti e bevande, vendita prodotti agricoli locali);
- attrezzature ed impianti per lo sport ed il tempo libero;
- sistemazione delle aree libere per urbanizzazioni e verde privato attrezzato per sosta e pic – nic;
- residenze per la famiglia addetta in misura comunque non superiore a mq. 180 di S.U.L.

L'edificazione ammessa è complessivamente pari a mq 700 di S.U.L. da realizzarsi su due

piani fuori terra con impiego di tipologie e materiali tradizionali locali.

**ART. 31 BIS – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER
LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI**

Trattasi di aree destinate all'impianto di edifici di tipo produttivo per la trasformazione la lavorazione ed il magazzinaggio di prodotti agricoli o destinati all'agricoltura o, comunque, accessori ad aziende agricole esistenti.

CAPO V – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 32 – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E)

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 20%, anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo 8° comma;
- c) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

Sono, inoltre, ammessi gli interventi di cui alla L.R. n. 39/00 e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 22/05/2001, n. 5/R.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale.

Nella eventuale costruzione di nuove stalle 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. 15, analogamente nel caso di porcili;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 50 e di ml. 15 dalle abitazioni.

L'atto abilitativo alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.02.1977 n. 15;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata attività agricola;
- c) proprietari concedenti;
- d) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare; per la costruzione di opere diverse

dall'abitazione si richiamano i commi 4, 7, 8 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e dalla qualifica professionale del richiedente è comunque ammesso:

- quanto previsto dall'art. 51 successivo;
- quanto previsto dall'art. 52 successivo;
- la costruzione di piccoli fabbricati ad uso rimessa o deposito a servizio dei fondi a condizione che l'area in proprietà sia superiore a ha 1,5 e, comunque, nel numero di uno per proprietà.

Dette costruzioni dovranno avere una superficie coperta non superiore a 25 mq; altezza massima non superiore a 2,5 m alla gronda; un numero di aperture limitato. Dovranno, inoltre, essere realizzate con copertura a due falde, avere le caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante, secondo le prescrizioni del R.E.

ART. 33 – CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE

Gli indici di densità fondiaria esclusivamente per la parte di abitazione rurale per il volume convenzionale non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc. 0,01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 x mq. conteggiati su non più di 50 ha.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata. È in facoltà del richiedente di utilizzare tale volumetria in un unico lotto purchè sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc./mq. 0,50.

Le attrezzature relative all'attività agricola, elencate al primo comma punto c) dell'articolo 32, non si calcolano nel volume emergente.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) e b) del presente 1° comma.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui ai 12°, 14°, 17° comma dell'art.

25 della Legge Regionale n. 56/77 integrata dalla L.R. n. 50/80.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 5% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 15% complessivamente.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, attività estrattive, di cava o torbiera.

ART. 34 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI DI SALVAGUARDIA (E1)

Sono quelle aree aventi un certo interesse per la programmazione dell'eventuale sviluppo residenziale del concentrico che si intendono salvaguardare da ulteriori compromissioni di tipo agricolo (stalle ecc.).

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito atto abilitativo, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave o di discariche.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

CAPO VI – ALTRE DESTINAZIONI D'USO

ART. 35A) – AREA NEVE (AN) E PISTE DI SCI PER LA DISCESA ED IL FONDO

L'area AN (Area Neve) è individuata dal P.R.G.C. per la sistemazione di impianti di risalita e delle attrezzature di servizio complementari e dimensionata in modo tale da prevedere servizi alle piste sciistiche tenendo conto delle fasce di rispetto definiti per le stesse dall'art. 27 della L.R. 56/77.

In essa possono svolgersi o insediarsi attività di tipo sciistico ad integrazione o potenziamento di quanto già esistente.

Eventuali potenziamenti e ampliamenti per quanto riguarda le piste di sci di discesa e di fondo potranno anche essere ammessi nell'ambito della zona E mediante un piano di intervento comunale con le relative ed eventuali convenzioni integrate da successive autorizzazioni regionali.

Ai fini dei computi urbanistici tale area non è considerata "servizio" nel senso tecnico della legge anche se si tratta di aree destinate ad attrezzature di interesse per lo sport ed il tempo libero.

Pertanto la destinazione delle aree destinate alle piste sarà differenziata con carattere bistagionale: a pascolo durante la stagione estiva e a sport invernale durante tale stagione.

Su tutta l'area delimitata in cartografia per le piste di fondo e di discesa è fatto divieto di piantumazione di alberi e di costruzioni agricole: valgono le norme di cui alle zone E1.

Nella zona AN sono ammessi interventi edilizi nuovi esclusivamente finalizzati alla organizzazione delle stazioni di partenza e di arrivo degli impianti e per l'eventuale costruzione di una struttura alberghiera ricettiva ed il servizio biglietteria.

ART. 35B) – AREE A DESTINAZIONE SPECIFICA DI CAMPEGGIO

Trattasi di aree specificatamente adatte e predisposte all'uso di campeggio con aree per l'impiego (saltuario e definitivo nel tempo) di idonei mezzi quali autocarovans, roulotte, campers e case mobili secondo quanto specificato nel relativo progetto esecutivo predisposto dalla Pubblica Amministrazione.

Per quanto riguarda l'area adibita a campeggio e ubicata immediatamente a valle del concentrico e sul bordo del Varaita la realizzazione degli interventi è subordinata alla preliminare messa in opera delle necessarie difese spondali contro le esondazioni del corso d'acqua, sentiti comunque i pareri di tutti i competenti uffici.

A seguito del progetto esecutivo di cui al primo comma eventuali modifiche al numero delle piazzole potranno essere apportate nel rispetto comunque della L.R. 54/79 e s. m. ed i.

L'amministrazione comunale con l'apposito atto deliberativo provvederà specificamente alla definizione dei contributi adeguati all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette ed indotte da computare in base ai disposti della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 come specificato dall'art. 54 della L.R. 56/77.

ART. 35C) – ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI E CONFERMATE

Il P.R.G.C. individua tali attrezzature nelle tavole di piano. Per questi impianti turistico alberghieri sono ammessi interventi che permettano l'adeguamento funzionale la ristrutturazione e la riorganizzazione distributiva di camere ad uso albergo utilizzando la volumetria esistente o mediante ampliamenti delle strutture edilizie non superiori al 20% purchè il progetto relativo non presenti incongruenze di inserimento nell'ambiente edificato.

È in ogni caso consentito adeguare l'altezza dell'ultimo piano in sede di ristrutturazione in modo da garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla Legge.

Poichè il P.R.G.C. prevede il mantenimento delle attività alberghiere in atto con potenziamento dell'attuale capacità recettiva mediante P.E.C. è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino al 50% della volumetria esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C. con interventi volti all'adeguamento igienico-funzionale ed alla creazione di nuovi posti letto. In tal caso quindi il P.R.G.C. si attua con strumento urbanistico esecutivo; il rilascio del titolo abilitativo per interventi edificatori (ampliamento) è subordinato alla presentazione all'Autorità comunale di un atto di impegno dell'avente diritto da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare che preveda il mantenimento della destinazione d'uso per almeno 15 anni e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'occupazione del suolo pubblico per de hors sarà consentita solamente previo idoneo titolo abilitativo.

ART. 35D) – AREA PER IL DEPURATORE

Il P.R.G.C. individua l'area per il posizionamento del depuratore previsto a Valle del Concentrico e di fianco al Campo Sportivo.

Le relative opere saranno soggette alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale sulla base delle vigenti disposizioni sanitarie in materia.

ART. 36 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C. in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C..

Il transito dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G.C. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali: fatte salve indicazioni più restrittive riportate in cartografia, nella zona agricola dovranno essere osservate le seguenti fasce di rispetto:

- per le strade comunali: m. 20;
- per le strade pedonali, vicinali e private: m. 6.

Nelle aree destinate ad usi insediativi, ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di rilascio del permesso di costruire. L'allineamento dei fabbricati, ove non precisato topograficamente ed ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dovrà rispettare:

- mt. 5 da strade con larghezza inferiore a mt. 7;

- mt. 6 da strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 10;
- mt. 10 da strade con larghezza superiore a mt. 10.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Si intendono richiamate le norme del vigente Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione che sono prevalenti in caso di eventuale discordanza con quelle previste dal presente P.R.G. e questo anche per quanto riguarda gli arretramenti da prevedersi per i manufatti e le recinzioni.

All'esterno delle aree urbanizzate od urbanizzande, in fregio alla viabilità secondaria locale (comunale) esistente o di progetto è ammessa, tenuto conto delle condizioni orografiche locali e di obiettive esigenze di ricovero di autovetture soprattutto nel periodo invernale, l'esecuzione di ricoveri-garages privati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l' autorimessa dovrà risultare completamente interrata sfruttando la naturale pendenza del terreno;
- il filo della costruzione rispetto al confine stradale dovrà essere arretrato di un minimo di mt. 3,00;
- la S.U.L. dell' autorimessa non dovrà essere superiore a mq. 25 per ogni unità abitativa servita ed il rapporto di copertura sul lotto utilizzato non superiore ad 1/3; valgono per le distanze dai confini le prescrizioni del codice civile;
- la facciata in vista prospettante sulla strada dovrà risultare in pietra a vista lavorata secondo le tradizioni costruttive locali ed il portone di chiusura dovrà essere realizzato in legno e posizionato in modo da non creare alcun ingombro al sedime stradale;
- il terreno a lato della costruzione dovrà essere risistemato con eventuali opere di contenimento da realizzarsi in pietra; lo slargo conseguente all'arretramento del filo di fabbricazione dovrà essere munito di canaletta a raccordo di quelli esistenti a lato della viabilità per lo scolo dell'acqua, e sistemato convenientemente.

Nelle medesime aree è altresì ammesso sistemare il terreno per la formazione di piazzale ad uso parcheggio privato, nel rispetto degli artt. 45 e 46 del Regolamento del Nuovo Codice della Strada, sempreché sia garantito quanto appresso:

- l'area di parcheggio dovrà garantire condizioni di sicurezza per la circolazione veicolare; in particolare gli stalli dovranno distare non meno di 2 m dal ciglio stradale; gli accessi non dovranno essere realizzati in corrispondenza di tratti in curva o di incroci stradali;
- la sistemazione dell'area dovrà essere compatibile con la situazione morfologica, geologico-tecnica ed ambientale dei luoghi; in particolare non sono ammessi muri di sostegno con altezza superiore a 1m, solette a sbalzo, pilastrature per piatta-

forme e simili;

- l'area di parcheggio dovrà essere sistemata con ghiaietto e delimitata con piccoli massi o siepi, escludendosi ringhiere, palizzate e simili, in modo da conseguire un aspetto il più naturale possibile.

TITOLO IV – TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – TIPI DI INTERVENTI

ART. 37 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare le prescrizioni contenute all'art. 32 del R.E.

ART. 38 – TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. ristrutturazione urbanistica
6. completamento
7. nuovo impianto.

Per quanto riguarda la ristrutturazione urbanistica, nel caso interessi un centro storico, si precisa che può aver luogo soltanto con la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica. Nelle aree di intervento storico-documentario la ristrutturazione urbanistica comunque sarà ammessa solo se accompagnata da una variante al P.R.G. che indichi gli ambiti urbani interessati, precisi le motivazioni delle scelte e fissi i diversi parametri tecnici da rispettare.

ART. 39 – MANUTENZIONE ORDINARIA

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

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 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.

ART. 40 – 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 o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono cioè gli interventi a carattere conservativo che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici, come ad esempio:

- 1) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;
- 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- 3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote impostate e della sagoma originaria;
- 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità d'uso, siano esse residenziali o produttive;
- 5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento.

ART. 41 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico e architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti e senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.C..

Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria è ammessa la introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte e varchi interni per una adeguata distribuzione nel rispetto delle strutture verticali e orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

L'intervento di restauro e ripristino dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Gli interventi di risanamento conservativo hanno per oggetto:

- a) Il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi per quanto possibile, gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, e comunque senza alcuna modifica volumetrica, né nella quota di estradosso dei solai né del tipo di copertura.
- b) La introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
- c) La eliminazione delle aggiunte, di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
- d) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.

È ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio esistenti ad altra destinazione, ove ciò avvenga nel rispetto di quanto prescritto alla lettera a) del

presente articolo.

Non sono comunque ammesse alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ART. 42 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma non fronteggianti su spazi pubblici onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
- c) introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- d) procedere alla traslocazione dei solai;
- e) recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi, travate e porticati di carattere permanente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 37 e nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore a quanto prescritto dagli articoli 900 e seguenti del Codice Civile; così come nella stessa misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrature di edifici circostanti.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

ART. 43 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica oltre a quanto stabilito o ammesso al precedente articolo consentono dunque di operare sul tessuto, dando la possibilità di aggregare unità–tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio e la possibilità di sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.

Si applica il disposto dell'ultimo comma del precedente articolo.

ART. 44 – INTERVENTI DI COMPLETAMENTO

Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

ART. 45 – INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con gli appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche, riportate nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme.

ART. 46 – INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE

Sugli edifici di recente costruzione nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuate dal P.R.G.C., sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, il volume e la superficie coperta.

ART. 47 – EDIFICI IN DEMOLIZIONE

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito da eventuali strumenti attuativi del P.R.G.C., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

ART. 48 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.C. o stabilite dalle presenti norme e nelle tabelle allegate:

- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00, anche quando una sola parte sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

La distanza dei confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00; tale minimo può essere ridotto fino a ml. 0,00 ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti; è consentita l'edificazione in aderenza se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia a schiera.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C., la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche;

- b) negli edifici a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml. 30 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml..

Negli isolati dove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 e comunque di dimensione non inferiore a quella derivante dalla applicazione del successivo art. 53 alla costruzione ad essa relativa.

ART. 49 – EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e in quelle di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

ART. 50 – AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI

Sono rispettivamente gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tali interventi, fatte salve le variazioni della quota di imposta delle falde di copertura per esigenze tecniche, statiche, igieniche e/o architettoniche, come ammesse dalle presenti norme, nonché il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti per i quali non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti seguenti.

In caso di ampliamento, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: mt 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Si richiama altresì quanto previsto nel 3° capoverso del precedente art. 48, lettera a), per i casi ivi previsti.

In caso di sopraelevazione dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;
- distanza tra pareti: minimo mt. 3.

Fatta salva la sopraelevazione di fabbricati in aderenza, nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m. 3,00, la sopraelevazione è consentita, comunque con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3,00 dalla parete prospiciente. La sopraelevazione con parete finestrata è ammessa nel caso di distanza della stessa dal confine di almeno mt. 5; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

La sopraelevazione di un edificio prospiciente un'area sulla quale non esistono costruzioni se non a distanza pari o superiore a 10 m. dall'edificio stesso oppure pur esistendo un edificio questi ha un'altezza inferiore alla sopraelevazione in progetto, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista o inferiore a 5 mt. dal confine;
- nel caso in cui si sopraelevi con parete cieca, questa potrà essere realizzata senza consenso del proprietario confinante.

Per finestrare pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti. In caso di modifica o integrazioni di finestre esistenti si applicano le stesse norme del capoverso precedente.

ART. 51 – CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA

1) Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme;
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a

- 250 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - c1) nelle aree di interesse ambientale: interventi stabiliti dal P.R.G.C., con prescrizioni topograficamente definite;
 - c2) nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree di tutela ambientale:
 - interventi di cui alla precedente lettera a), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto e attrezzatura; per edifici, impianto e attrezzatura a destinazione in atto di servizio all'attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme, nei limiti di cui alla precedente lettera b);
 - e) su edifici, impianti e attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità e accessibilità, sempreché in contrasto con tale destinazione: manutenzione ordinaria.
 - f) I fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume, per esigenze igienico – funzionali, contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 25 mq. sono comunque consentiti; l'ampliamento è consentito ove non risultino utilizzabili volumi accessori già esistenti. Alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, ed a condizione che siano reperiti idonei spazi a servizi pubblici o di uso pubblico, destinazioni turistico – sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statuarimente operanti nel settore.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti, agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'articolo 53 della L.R. n. 56/77.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Gli interventi di cui alla lettera b) c) d) non si applicano agli edifici classificati a destinazione d'uso impropria nelle tavole del P.R.G.C..

2) Per l'edificio ubicato lungo la strada comunale per B.ta Grande (appositamente individuato cartograficamente con asterisco) e censito a Catasto al Fg. ___ mappale 991, è

ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva a quella esistente pari a mc.212,5 al fine di consentire un recupero maggiormente funzionale.

3) Per l'edificio contrassegnato con asterisco e censito a Catasto al Fg-5 – mappale 202 è ammesso l'intervento di demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di volume esistente e secondo quanto previsto alla precedente lettera f), al fine di ottenere un prodotto edilizio capace di inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico locale.

ART. 52 – AUTORIMESSE.

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiori a m. 2,50 in misura non superiore a mq. 25 per ogni unità alloggio dell'edificio principale;
- b) interrata totalmente o parzialmente, senza limiti di superficie. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespuglio, con letto di humus naturale non inferiore a cm 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore a 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 5 metri dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

- c) nelle zone agricole i box per autoveicoli o mezzi meccanici agricoli, nei limiti di cui alla lett. a) precedente, potranno essere posizionati a 5 m. dai cigli stradali anche in deroga alle norme dell'art. 36 fatto salvo il disposto dell'art. 56.

In caso di intervento ad opera di imprenditore agricolo a titolo principale, trattandosi di fabbricato strettamente pertinenziale ad abitazione esistente, non è richiesto l'atto di vincolo.

Per quanto concerne i distacchi da confini e fabbricati si applica l'art. 12 precedente, ultimo comma relativamente ai casi di cui alle lettere a) e c) precedenti; nel caso di cui alla

lettera b) è sempre ammessa l'edificazione a confine.

ART. 53 – AREE DI PARCHEGGIO

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) per uso residenziale, per abitante insediato calcolato a norma del precedente articolo 14.
 - a1) interventi di restauro, di ristrutturazione e di risanamento: mq. 2,00;
 - a2) nuove costruzioni e completamenti: mq. 5,00.
- b) per uso terziario, per mq. di superficie utile:
 - attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo: mq. 1,00;
 - attrezzature ricettive: mq. 0,50;
 - uffici: mq. 0,30;
 - commercio con superficie di vendita superiore a mq. 400: mq. 1,00.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G.C. o all'interno delle costruzioni, o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.

ART. 53BIS - RECINZIONI.

- 1 Nelle aree di vecchia edificazione classificate dal P.R.G. come RS e RR è vietato eseguire ogni tipo di recinzione fissa, con o senza basamenti in cemento, in metallo, elementi prefabbricati o simili.
È esclusivamente ammesso:
 - la delimitazione di aree private mediante tipologie di cui alla lett. d), f), c. 3, art. 52 del R.E.;
 - la delimitazione di orti o fondi coltivati mediante tipologie di cui alla lett. e), c. 3, art. 52 del R.E.
- 2 Nelle aree agricole valgono le stesse prescrizioni di cui al primo comma precedente.

- 3 Nelle aree di recente edificazione, di completamento o nuovo impianto, classificate dal P.R.G. RE, RC, RI, nelle aree per impianti terziari o produttivi in genere è ammesso, verso spazi pubblici, la realizzazione di recinzioni realizzate mediante tipologie di cui alla lett. c), c. 3, art. 52 del R.E.
Nelle aree di recente edificazione, di completamento o nuovo impianto, classificate dal P.R.G. RE, RC, RI, è ammessa la delimitazione di aree private mediante la realizzazione di recinzioni con tipologia di cui alle lett. c), d), e), c. 3, art. 52 del R.E.
Nelle aree per impianti terziari o produttivi in genere, è ammessa la delimitazione di aree private anche mediante la realizzazione di recinzioni con tipologia di cui alle lett. b), c. 3, art. 52 del R.E.
- 4 Eventuali muri di sostegno e/o contenimento del terreno potranno essere eseguiti nel rispetto dell'art. 43 del R.E.

CAPO II – VINCOLI DI INTERVENTO

ART. 54 – AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

A norma atti abilitativi relativi alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

ART. 54 BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 E S.M.I.

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

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

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

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

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

Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati. A seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

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

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

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

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

- 4.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
- 4.4 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 4.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 5.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 4 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
- 5 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 55 – AREE DI DISSESTO E DI RISCHIO GEOLOGICO

Nelle aree soggette a dissesto ed esondabili, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 della R.D. n. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

Tali aree di dissesto vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

ART. 56 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE

Le opere in aree attigue a tali strade sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

ART. 57 – VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

ART. 58 – VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1497/1939

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

ART. 59 – VINCOLO IDROGEOLOGICO E VINCOLI GEOTECNICI

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 45/89.

I contenuti delle indagini e delle relazioni geologico-tecniche di P.R.G. e successive varianti, costituiscono parte integrante e sostanziale delle prescrizioni di Piano, e dovranno pertanto essere rispettati in fase attuativa.

In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nella “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP del 08/05/1996” valgono le seguenti prescrizioni:

Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.

Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest’ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988 n. 47 e “realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio” e dell’intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all’edificabilità.

Classe III

Comprende tutte quelle aree interessate da dissesti sia in atto sia quiescenti nonché quelle porzioni di pendio potenzialmente instabili e quindi maggiormente vulnerabili a varie forme di instabilità imputabili in particolare all’acclività dei pendii ed alla presenza di coperture sciolte a sviluppo metrico. Vengono comprese inoltre le aree ricadenti all’interno delle estese superfici a franappoggio sede, in passato, di probabili scivolamenti planari e attualmente ricoperte da coltri cluvio-colluviali di potenza metrica. Sono inclusi i settori in dissesto cartografati nella Banca Dati Geologica della Regione Piemonte.

Anche le aree boscate e quelle sistemate a terrazzi e/o ciglioni su pendenze elevate ed attualmente incolte presentano, a causa della loro fragilità sotto l’aspetto idrogeologico,

un rischio ed una vulnerabilità elevata a forme di dissesto. Per esse non sono prevedibili, in questa fase, gli effetti indotti a seguito di disboscamenti eccessivi o ad interventi antropici sulle coperture sciolte o sulle sottostanti rocce del substrato, fratturate o alterate. Si tenga conto inoltre del considerevole impegno economico, con costi elevati di risarcimento, che comporterebbe il consolidamento di questi versanti.

In queste aree saranno consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché gli interventi appresso specificati.

La realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o di altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso opportuna documentazione tecnica, la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa.

Gli interventi di carattere pubblico e le infrastrutture interessanti la rete idrografica potranno essere realizzate a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo in alveo, costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido, che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica.

Classe IIIa

Si tratta di aree attualmente prevalentemente non edificate ed inedificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi (che non aumentino il carico antropico):

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc...);
 - costruzione di piccoli fabbricati in zona agricola, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all'attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.). Tali fabbricati non

potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua.

La richiesta di atto abilitativo per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere corredata da relazione geologico–tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n. 47

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”).

Classe IIIb

Si tratta di aree attualmente edificate nelle quali nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell’attuazione degli interventi di riassetto e dell’avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc...);
 - costruzione di piccoli fabbricati, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all’attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.). Tali fabbricati non potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d’acqua.

La richiesta di atto abilitativo per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere corredata da relazione geologico–tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n.47.

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”).

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP e di seguito riportati integralmente.

"La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi".

Inoltre per il reticolo idrografico minore si stabilisce una fascia minima di 15 mt. per parte inedificabile.

ART. 60 – OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE

Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione indicate dal P.R.G.C. non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino alla esecuzione delle opere anzidette.

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G.C. senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

ART. 61 – ZONE SOGGETTE A VINCOLO MILITARE

Tutti gli interventi ricadenti nelle aree soggette a vincolo militare devono ottemperare alla normativa vigente in materia e sono sottoposti al rispetto delle disposizioni degli organi competenti che ne rilasciano, ove necessario, relativo nulla osta.

Eventuali prescrizioni specifiche sono riportate nelle tabelle ed allegati riepilogativi.

ART. 62 – DEROGHE

Con la procedura dell'art. 41 quater e dell'art. 3 legge 21.12.1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In queste ultime ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico, siano di iniziativa privata, il rilascio del titolo abilitativo in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

Oltre a quelle coincidenti con i fini istituzionali del Comune o di altri Enti Pubblici, fin d'ora si assumono come attività dirette a perseguire un pubblico interesse quelle:

- volte ad incrementare l'attività turistica e, tra queste, in via principale, le attività alberghiere ed i pubblici esercizi.

La deroga per le attività della suddetta categoria è ammessa in tutte le zone.

La deroga, per consentire l'attività degli Enti Pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le costruzioni alberghiere, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

NORME DEFINITORIE ED INTERPRETATIVE DELLE CARTOGRAFIE E DEI TERMINI IMPIEGATI NELLE TABELLE RIEPILOGATIVE RIFERITE ALLE DIVERSE AREE E CHIARIMENTI INTRODUTTIVI ALLE STESSE

- Eventuali incongruenze tra esistente e rappresentazione grafica verranno chiarite secondo le relative competenze (private o pubbliche) nelle stesure dei progetti di utilizzazione edilizia o urbanistica.
- Eventuali difformità tra la definizione o illustrazione grafica nella cartografia e l'esistente si considera a tutti gli effetti superato dalla situazione di fatto esistente, a meno che successivi progetti attuativi del P.R.G.C. ne confermino il valore normativo.
- Le aree per servizi introdotte con numeri arabi sono vincolanti come superficie ma non come posizionamento.
Tale definizione sarà chiarita in sede di strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata ovvero da apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
Eventuali utilizzazioni edilizie (a carattere esclusivamente pubblico) dovranno essere inquadrate in un progetto planivolumetrico congruente con lo stato di fatto dei luoghi.
- Destinazione d'uso:
di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.
Si intende prescritta la destinazione di uso qualificante e le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, eventuale od ammessa, la o le funzioni non principali che, non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentite a norma del piano urbanistico.
- Gli ABITANTI INSEDIABILI, a differenza della capacità insediativa teorica altresì indicata, sono computati in considerazione delle particolari caratteristiche tipologiche ed abitative riscontrate durante i rilievi effettuati sul territorio comunale e delle condizioni qualitative oggettive della vita in insediamenti urbani del tipo in questione, per cui risulta in generale un valore medio pari a 120 mc./abitante.
Il valore finale degli abitanti insediabili nell'arco di previsione coperto dal presente P.R.G.C. è stato pertanto determinato in base a quanto sopra riportato, pur essendo stata altresì calcolata la capacità insediativa teorica in ottemperanza all'art. 20 della L.R. 56/77 ed a quanto richiamato dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Pertanto da questo ultimo dato si è altresì determinato il fabbisogno teorico di aree per servizi pubblici ed il relativo dimensionamento di piano.

- I valori relativi alla DENSITÀ EDILIZIA sono stati determinati in base all'analisi diretta della situazione di fatto esistente attraverso l'esame dettagliato di comparti campione significativi per l'intera zona esaminata.
- Per aree di gravitazione delle attrezzature pubbliche esistenti e previste si è intesa la porzione di territorio direttamente ed immediatamente interessata alla fruizione delle stesse, sebbene il calcolo di verifica degli standards urbanistici, per oggettive considerazioni sulla situazione di fatto esistente e sulle condizioni della vita nell'ambiente in oggetto, sia stato effettuato sul territorio comunale nel complesso.
- La tipologia edilizia degli interventi dovrà in linea di massima rispettare la tipologia esistente nella zona interessata, con particolare riferimento al tipo di copertura a due falde, secondo quanto sarà definito in maniera specifica dai piani attuativi in zona. In mancanza di questi e qualora la tipologia di intervento risulti in contrasto con quelle esistenti, sarà compito della Commissione Igienico-Edilizia suggerire le modalità da osservare conto tenuto della situazione ambientale in atto.
- I P.P.E. o P.I.P. di iniziativa pubblica non hanno limitazioni circa la loro estensione.
- È ammesso rendere abitabili i sottotetti ai sensi della L.R. n. 21/98.
- Allineamenti: saranno definiti in sede di P.P.E. o P.E.C. Eventuali ampliamenti a norma dell'art. 9 lettera d) della Legge 10/77 che comportassero avvicinamenti al sistema viario dovranno essere verificati nell'ambito di Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori.

NOTA GENERALE PER TUTTE LE AREE DI P.R.G.C.

Nelle tabelle seguenti, in cui vengono elencate alcune norme particolari (anche in deroga alle generali) e vengono evidenziati gli interventi ammissibili, compaiono alcuni termini ed alcune affermazioni di cui è meglio conoscere il significato per meglio interpretare le varie prescrizioni.

Per la terminologia restauro e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica si fa riferimento all'art. 13 paragrafi c, d, e della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni (L.R. del 20.5.1980).

Sono ammesse lievi variazioni della quota di imposta delle falde di copertura al fine di garantire una migliore sistemazione tecnica, statica, igienica e/o architettonica del sottotetto e del tetto: tali variazioni saranno di norma contenute in valori oscillanti tra i 50 e gli 80 cm..

La variazione è consentita nell'ambito di quegli interventi edilizi che presuppongono il rispetto dello sky-line e della tipologia costruttiva degli edifici adiacenti e circostanti a quelli sui quali si effettua l'intervento.

Quando esiste l'obbligo della demolizione dei servizi igienici pensili (per un migliore recupero edilizio ed architettonico del patrimonio dell'area di P.R.G.C. interessate) il recupero degli stessi sarà studiato internamente al corpo edilizio principale cui sarà consentito apportare lievi modifiche volumetriche congruenti con l'immagine architettonica e ambientale primitiva.

L'arco di riferimento temporale del P.R.G.C. è limitato a 5 anni.

TABELLE RIEPILOGATIVE

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE											TABELLA N. 1 ZONA RS	
CARATTERISTICHE	Complessi urbanistico – edilizi con caratteri agricolo abitativi di tipo montano, aventi spiccato interesse storico-documentario e/o artistico				CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA		NOTE: la trasformazione della destinazione d'uso da agricola a residenziale è consentita solo per l'adeguamento o l'ampliamento delle unità abitative esistenti e dei limiti massimi di 700 mc. La ristrutturazione urbanistica può aver luogo solo previa formazione di uno strumento esecutivo di pubblica iniziativa e contestuale variante al P.R.G. che indichi gli ambiti urbani interessati, precisi le motivazioni delle scelte e fissi diversi parametri tecnici da rispettare					SIMBOLOGIA DI P.R.G.C. RS	
FINALITA'	Conservazione, recupero e utilizzazione del patrimonio edilizio, nonché qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso				ABITANTI N.								
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI					NORME EDILIZIE						DISTANZE MINIME		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELL'INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	DENSITA' INSEDIATIVA TEORICA	DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE	PIANI MAX ABITABILI	ALT. MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'	
						ab/ha	mc./mq.	n.	m.	mq./mq.	m.	m.	
VEDERE CARTOGRAFIA ED ART. 22 E 23 bis													

FRASSINO		TABELLA DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE										TABELLA N. 2 ZONA RR	
CARATTERISTICHE		Complessi urbanistico-edilizi con caratteri agricolo abitativi di tipo montano, aventi valore ambientale e documentario			CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA		NOTE: 1) La trasformazione della destinazione d'uso da agricola a residenziale è consentita solo per l'adeguamento o l'ampliamento delle unità abitative esistenti e nei limiti massimi di 700 mc. 2) Per le ristrutturazioni valgono i disposti previsti nelle N.T.A. 3) Nei casi in cui si renda necessaria, (per un migliore recupero edilizio, architettonico ed igienico dell'area di P.R.G.C. interessata) la demolizione dei servizi igienici-pensili o la costruzione ex-novo degli stessi all'interno del corpo edilizio, sarà consentito apportare lievi modifiche volumetriche congruenti con l'immagine architettonica e ambientale primitiva. 4) La ristrutturazione urbanistica può aver luogo solo previa formazione di uno strumento esecutivo di pubblica iniziativa e contestuale variante al P.R.G. che indichi gli ambiti urbani interessati, precisi le motivazioni delle scelte e fissi i diversi parametri tecnici da rispettare					SIMBOLOGIA DI P.R.G.C.	
FINALITÀ		Conservazione, ricostruzione e riqualificazione valorizzante del patrimonio edilizio, con riuso a fini agricolo-abitativi e socio-culturali			ABITANTI N.							RR	
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI					NORME EDILIZIE						DISTANZE MINIME		
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELL'INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	DENSITÀ INSEDIATIVA TEORICA	DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE	PIANI MAX ABITABILI	ALT. MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	
						ab/ha	mc./mq.	n.	m.	mq./mq.	m.	m.	
VEDERE CARTOGRAFIA ED ART. 22 E 23 bis													

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE											TABELLA N. 3 ZONA RI	
CARATTERISTICHE	Aree insediative residenziali di nuovo impianto			CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	<p>NOTE: la tipologia ammessa deve essere coerente, nell'ambito di aree omogenee, con le caratteristiche ambientali e tale da consentire il raggiungimento delle finalità. In particolare le coperture devono essere in lose locali o altro materiale simile (secondo il parere della commissione edilizia), al fine di un corretto inserimento nel territorio.</p> <p>In tale area ogni intervento edilizio a carattere privato dovrà essere assoggettato ad apposito P.E.C. (secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77). Per quanto riguarda invece gli interventi decisi dall'amministrazione comunale potranno anche non essere soggetti a P.E.C.</p> <p>Sarà la stessa amministrazione che valuterà quali dovranno essere gli interventi di interesse generale e sociale che andranno inseriti in tali aree.</p>								SIMBOLOGIA DI P.R.G.C.
FINALITA'	Nuova edificazione atta a soddisfare i fabbisogni pregressi ed ipotizzati.			ABITANTI N.									RI
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI					NORME EDILIZIE						DISTANZE MINIME		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELL'INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	DENSITA' INSEDIATIVA TEORICA	DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE	PIANI MAX ABITABILI	ALT. MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'	
						ab/ha	mc./mq.	n.	m.	mq./mq.	m.	m.	
Intervento diretto	Aree libere	Opere di sistemazione infrastrutturale		Funzionale alle attività ammesse									

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE											TABELLA N. 4 ZONA RE
CARATTERISTICHE	Aree e lotti nei quali il tessuto edilizio non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità				CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA							SIMBOLOGIA DI P.R.G.C. RE
FINALITA'	Recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso le modalità descritte nelle N. T. A.				ABITANTI N.							
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI					NORME EDILIZIE						Distanze Minime	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELL' INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	DENSITA' INSEDIATIVA TEORICA	DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE	PIANI MAX ABITABILI	ALT. MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRI- CATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'
						ab/ha	mc./mq.	n.	m.	mq./mq.	m.	m.
INTERVENTO DIRETTO	Fabbricati esistenti	- manutenzio- ne ordinaria e straordina- ria - interventi previsti dal- l'art. 9 para- grafi d, e L. 10 28.1.77	Unità fabbri- cativa			PREESISTENTE						
	Fabbricati esistenti	- manutenzione ordinaria e straordinaria - interventi previsti dal- l'art. 9 para- grafi d, e L. 10 28.1.77	Unità fabbri- cativa			PREESISTENTE						

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE										TABELLA N. 5 ZONA RC		
CARATTERISTICHE	Aree destinate ad attività residenziale di completamento, riordino e sostituzione			CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	NOTE: Per le aree di completamento, trattandosi di aree di nuova edificazione, non sono ammessi incrementi di cubatura per risanamento del patrimonio edilizio esistente. Non è ammesso il trasferimento di cubatura tra lotti non contigui. Le aree risultanti libere dopo la nuova edificazione dovranno essere sistemate a verde privato.						SIMBOLOGIA DI P.R.G.C.		
FINALITA'	Completamento del tessuto edilizio esistente tramite singoli interventi nei tasselli di suolo inedificati			ABITANTI N.							DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI		NORME EDILIZIE
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELL' INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	DENSITA' INSEDIATIVA TEORICA	DENSITA' EDILIZIA TERRITO- RIALE	PIANI MAX ABITABILI	ALT. MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA			
						ab/ha	mc./mq.	n.	m.	mq./mq.	m.	m.	
INTERVENTO DIRETTO 1)	- fabbricati esistenti - aree libere individuate in cartogra- fia con la simbologia Cn	- restauro e ri- sanamento conservativo - ristruttura- zione edili- zia (1)	- unità fabbri- cative - lotto	- agricola - residenziale - usi pubblici e sociali	In rapporto coerente con le caratteristi- che dell'ambiente		vedere pag. 12 e 13					vedere N. di A.	
	Fabbricati esistenti	- manutenzione straordinaria - mantenimento e migliora- mento delle funzioni in at- to	- unità fabbri- cative - lotto	- in atto - funzione alle attività pre- senti nell'area	(1) - trasformazione d'uso - demolizione delle superfetazioni ed adeguamen- to alla tipologia del complesso - nuove costruzioni								

1) per l'area RC13, in sede di rilascio di permesso di costruire, dovranno essere monetizzate le aree per servizi di cui all'art. 21 della L.U.R.

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI	TABELLA N. 6 ZONA IR
CARATTERISTICHE	Aree con impianti e/o artigianali esistenti e confermati	SIMBOLOGIA DI P.R.G.C.
FINALITA'	Razionalizzazione (con possibilità di ampliamenti) e riordino infrastrutturale delle aree.	I R
N O R M E		
INTERVENTI AMMESSI	<ul style="list-style-type: none"> - Possibile ampliamento delle strutture in atto. - Formazione di nuove costruzioni funzionali alle attività in atto. - Riordino infrastrutturale delle aree. - Ristrutturazione interna e adeguamento tecnologico e funzionale. - Sugli immobili a destinazione industriale e/o artigianale esistente e confermata dal P.R.G.C. sono ammessi interventi di ampliamento in misura non superiore a 500 mq. semprechè: <ul style="list-style-type: none"> - l'area coperta dall'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso asservita; - vengono attuate le previsioni del P.R.G.C. (vedi art. 30 delle N.T.A.). - Modalità d'intervento : concessione singola o strumento esecutivo di iniziativa privata. 	
NOTA	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza fabbricati: m. 12,00. - Distanza dai fabbricati antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non minore di m. 10,00. - Distanza dai confini: minimo m. 5,00. - Rapporto di copertura: 1/2. 	

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI	TABELLA N. 7 ZONA IE
CARATTERISTICHE	Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare.	SIMBOLOGIA DI P.R.G.C. IE
FINALITA'	Ristrutturazione urbanistica ed edilizia tramite la attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.	
N O R M E		
INTERVENTI AMMESSI	- Nuova edificazione per impianti artigianali e industriali	
	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima fabbricati: m. 12,00. - Distanza dai confini: minima m. 5,00. - Distanza da fabbricati latitanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore ai m. 10,00. - Distanza dalle strade: m. 10,00 per strade comunali o provinciali; m. 3,00 per strade interne sull'area. - Modalità d'intervento. P.C. convenzionato ai sensi del 5° c., art. 49, L.R. 56/77 e s.m.i. - Aree per attrezzature funzionali: minima misura stabilita nel 10% della superficie fondiaria. - Rapporto di copertura max fondiario : 1/2. 	
NOTA	La convenzione dovrà contemplare il particolare meccanismo di acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione previsto nel P.P. già attuato.	

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI	TABELLA N. 8 ZONA IR
CARATTERISTICHE	Area per la sistemazione di impianti di risalita e attrezzature complementari ad integrazione o potenziamento di quanto eventualmente già esistente o da potenziare con l'intervento del Comune o della Cooperativa costituenda.	SIMBOLOGIA DI P.R.G.C. A N
FINALITA'	Organizzazione di impianti di risalita, piste sciistiche (con fasce di rispetto definite dall'art. 27 della L.R. 56/77) ed attrezzature ad essi complementari.	
N O R M E		
INTERVENTI AMMESSI	Sono ammesse nuove costruzioni se collegate strettamente o direttamente alla organizzazione e conduzione degli impianti. Esse non hanno vincolo di densità fondiaria ma debbono rispettare tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, ed in particolare le seguenti norme: <ul style="list-style-type: none"> - Prescrizioni del regolamento edilizio comunale; - Numero massimo di piani abitabili pari a 3; - Altezza massima pari a m. 9,00; - Volumetria massima edificabile mc. 4.000. 	
NOTA	Ai fini dei computi urbanistici tale area non è considerata "servizio" nel senso tecnico della legge, anche se si tratta di aree destinate ad attrezzature di interesse per lo sport ed il tempo libero (vedi N.T.A.).	

FRASSINO	TABELLA DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE											TABELLA N. 10 ZONA E	
CARATTERISTICHE	Aree agricole di pregio naturalistico ed interesse ambientale.			CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	NOTE: Gli indici di densità edilizia indicati sono da applicare per la nuova costruzione di fabbricati destinati alla residenza rurale (art. 27 delle N.U.E.A.) Per attrezzature ed infrastrutture funzionali alla conduzione del fondo è vincolante il rapporto di copertura indicato.							SIMBOLOGIA DI P.R.G.C.	
FINALITA'	Tutela del patrimonio agricolo e delle risorse naturali con recupero delle funzioni proprie vocazionali a fini culturali, agricoli, abitativi, infrastrutturali.			ABITANTI N.								E	
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI					NORME EDILIZIE						DISTANZE MINIME		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	OGGETTO DELL' INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	AREA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	DENSITA' INSEDIATIVA TEORICA	DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE	PIANI MAX ABI-TABILI	ALT. MAX DEGLI EDIFICI	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	TRA I FABBRICATI	DAI CONFINI DI PROPRIETA'	
						ab/ha	mc./mq.	n.	m.	mq./mq.	m.	m.	
INTERVENTO DIRETTO	Fabbricati esistenti	- restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia ed ampliamento.	unità fabbricativa	- agricola; - recettiva in atto; - residenziale connessa alla conduzione della azienda agricola.	PREESISTENTE								
	Aree agricole	nuove costruzioni	lotti singoli o accorpati	- recettiva in atto o di interesse agroturistico; - usi sociali e pubblici;	in rapporto alle caratteristiche dell'ambiente	0,02 0,03 0,001 0,01 (art. 25 L.R. 56/77)	2	7,00	1/3	Vedere N. di A.			
	Fabbricati esistenti	manutenzione straordinaria	unità fabbricativa	in atto									
	Aree agricole	attività colturali compatibili con la natura del suolo ed opere strutturali o infrastrutturali connesse	lotti singoli o accorpati	- agricola; - usi sociali e pubblici									
					* Per l'area EM (art. 31 bis) valgono i parametri e le norme di cui all'area IR (vedi Tab. n. 6) Per l'area EM1 (art. 31 bis) valgono i parametri della presente tabella n. 10								

Area di P.R.G.C.	Superficie territoriale	STATO DI FATTO							PROGETTO																			
		Abitanti insediati			Volumi con destinazioni in atto				procedure		tipo di intervento	parametri urbanistici ed edilizi						spazi pubblici		residenza				attività comm. terz. tur.	attività produttiva			
					residenziali			agricoli												Ab. Insediabili			Ab. Totali di P.R.G.C.		Volume Totale	Superf. utile totale	Addetti	
		Residenti	Fluttuanti	Totali	Abitativi	Commerc. turistico	Servizi collettivi	Abitativi	Diretta	Strumento Esecutivo	Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max	Piani abitabili	Altezza max degli edifici	Rapporto max di copertura	Viabilità in S.U.E.	S.P.	Volume totale	Residenti	Fluttuanti	Totali	Insediati		Insediabili			Totali	
mq.	n.	n.	n.	mc.	mc.	mc.	mc.				mc/mq	mc/mq	n.	m.	mq/mq	mq.	mq.	mc.	n.	n.	n.	n.	mc.	mq.	n.	n.	n.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
RS1	8.213	10	12	22	2.518	-	72	1.926	DIR	PdR	v.tab.1	1,80	2,00	(1) 3.ES	(1) ES	0,36 ES				-	3	3	25					
RS2	3.190	1	34	35	4.545	-	36	-	DIR	PdR	v.tab.1	2,80	3,00	3.ES	ES	0,42 ES				-	10	10	45					
RS3	7.800	7	38	45	6.421	-	-	1.093	DIR	PdR	v.tab.1	2,10	2,50	3.ES	ES	0,40 ES				-	19	19	64					
RS4	2.037	5	3	8	480	-	-	924	DIR	PdR	v.tab.1	3,00	3,00	3.ES	ES	0,46 ES				-	-	-	8					
RS5	5.649	-	15	15	2.061	-	-	930	DIR	PdR	v.tab.1	2,00	2,50	3.ES	ES	0,33 ES				-	5	5	20					

Area di P.R.G.C.	Superficie territoriale	STATO DI FATTO									PROGETTO																	
		Abitanti insediati			Volumi con destinazioni in atto			procedure		tipo di intervento	parametri urbanistici ed edilizi						spazi pubblici		residenza				attività comm. terz. tur.	attività produttiva				
		Residenti	Fluttuanti	Totali	Abitativi	Commerc. turistico	Servizi collettivi	Abitativi	Diretta		Strumento Esecutivo	Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max	Piani abitabili	Altezza max degli edifici	Rapporto max di copertura	Viabilità in S.U.E.	S.P.	Volume totale	Ab. Insediabili			Ab. Totali di P.R.G.C.	Volume Totale	Superf. utile totale	Addetti		
										Residenti										Fluttuanti	Totali	Volume Totale				Superf. utile totale	Insedati	Insedabili
mq.	n.	n.	n.	mc.	mc.	mc.	mc.				mc/mq	mc/mq	n.	m.	mq/mq	mq.	mq.	mc.	n.	n.	n.	n.	mc.	mq.	n.	n.	n.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
RR1	2.300	2	6	8	1.490	-	-	-	DIR		R-RE SC	1,35	1,50 ES	3.ES	ES.10	0,40 ES				-	1	1	9					
RR2	2.547	2	8	10	1.300	-	-	-	DIR		R-RE SC	1,60	2,00 ES	3.ES	ES.10	0,27 ES				-	3	3	13					
RR3	2.477	1	25	26	3.335	-	-	273	DIR		R-RE SC	2,40	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,43 ES				-	7	7	33					
RR4	2.992	5	30	35	4.180	-	-	294	DIR		R-RE SC	2,50	3,00 ES	3.ES	ES.10	0,36 ES				-	6	6	41					
RR5	6.673	4	48	52	7.212	-	252	-	DIR		R-RE SC	2,30	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,40 ES				-	20	20	72		120		2	2
RR6	4.280	1	24	25	2.993	-	-	195	DIR		R-RE SC	1,45	2,00 ES	3.ES	ES.10	0,30 ES				-	4	4	29					
RR7	7.124	8	42	50	7.415	-	-	-	DIR		R-RE SC	2,35	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,34 ES				-	19	19	69					
RR8	2.191	3	34	37	5.481	-	-	-	DIR		R-RE SC	2,45	3,00 ES	3.ES	ES.10	0,46 ES				-	17	17	54					
RR9	9.377	10	94	104	14.216	144	-	270	DIR		R-RE SC	1,90	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,32 ES				-	38	38	142	144				
RR10	1.809	6	9	15	1.995	-	-	-	DIR		R-RE SC	1,40	2,00 ES	3.ES	ES.10	0,30 ES				-	4	4	19					
RR11	2.915	20	32	52	6.297	-	-	192	DIR		R-RE SC	3,05	3,00 ES	3.ES	ES.10	0,57 ES				-	10	10	62					

Area di P.R.G.C.	Superficie territoriale	STATO DI FATTO								PROGETTO																		
		Abitanti insediati			Volumi con destinazioni in atto					procedure		tipo di intervento	parametri urbanistici ed edilizi						spazi pubblici		residenza				attività comm. terz. tur.	attività produttiva		
					residenziali			agricoli	Volume totale												Ab. Insediabili			Ab. Totali di P.R.G.C.		Volume Totale	Superf. utile totale	Addetti
		Residenti	Fluttuanti	Totali	Abitativi	Commerc. turistico	Servizi collettivi			Abitativi	Diretta	Strumento Esecutivo	Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max	Piani abitabili	Altezza max degli edifici	Rapporto max di copertura	Viabilità in S.U.E.	S.P.	Residenti	Fluttuanti	Totali	Insiati		Insiabili			Totali
mq.	n.	n.	n.	mc.	mc.	mc.	mc.				mc/mq	mc/mq	n.	m.	mq/mq	mq.	mq.	mc.	n.	n.	n.	n.	mc.	mq.	n.	n.	n.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
RR12	5.388	12	58	70	9.522	-	1.968	-	DIR		R-RE SC	2,70	3,00 ES	3.ES	ES.10	0,45 ES				-	25	25	95					
RR13	3.905	7	16	23	2.671	-	-	736	DIR		R-RE SC	2,25	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,42 ES				-	3	3	26					
RR14	3.690	5	8	13	1.793	-	-	1.076	DIR		R-RE SC	1,40	2,00 ES	3.ES	ES.10	0,26 ES				-	4	4	17					
RR15	6.592	21	29	50	5.418	-	36	948	DIR		R-RE SC	0,94	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,35 ES				-	4	4	54					
RR16	2.541	5	18	23	2.369	-	-	-	DIR		R-RE SC	2,10	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,38 ES				-	-	-	23					
RR17	12.022	32	49	81	8.888	828	3.330	1.579	DIR		R-RE SC	2,90	3,00 ES	3.ES	ES.10	0,52 ES				-	7	7	88	828				
RR18	13.947	69	50	119	11.858	-	-	822	DIR		R-RE SC	2,25	3,00 ES	3.ES	ES.10	0,43 ES				-	4	4	123					
RR19	3.139	15	6	21	1.821	-	-	165	DIR		R-RE SC	2,15	2,50 ES	3.ES	ES.10	0,41 ES				-	-	-	21					
RR20	2.474	17	4	21	2.111	-	-	230	DIR		R-RE SC	1,60	2,00 ES	3.ES	ES.10	0,39 ES				-	-	-	21					
RR21	7.245	28	77	105	14.289	360	540	1.142	DIR		R-RE SC	2,60	3,00 ES	3.ES	ES.10	0,48 ES				-	37	37	139	360				

Area di P.R.G.C.	Superficie territoriale	STATO DI FATTO								PROGETTO																		
		Abitanti insediati			Volumi con destinazioni in atto					procedure		tipo di intervento	parametri urbanistici ed edilizi						spazi pubblici		residenza				attività comm. terz. tur.	attività produttiva		
					residenziali			agricoli					Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max	Piani abitabili	Altezza max degli edifici	Rapporto max di copertura	Viabilità in S.U.E.			S.P.	Volume totale	Ab. Insediabili			Ab. Totali di P.R.G.C.	Volume Totale	Superf. utile totale
		Residenti	Fluttuanti	Totali	Abitativi	Commerc. turistico	Servizi collettivi	Abitativi	Diretta	Strumento Esecutivo	Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max							Piani abitabili	Altezza max degli edifici			Rapporto max di copertura	Viabilità in S.U.E.	S.P.			
mq.	n.	n.	n.	mc.	mc.	mc.	mc.				mc/mq	mc/mq	n.	m.	mq/mq	mq.	mq.	mc.	n.	n.	n.	n.	mc.	mq.	n.	n.	n.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
RE1	6.471	4	45	49	5.965	-	-	-	DIR		M- RE	0,90	1,50	ES	ES.10	0,15 ES				-	-	-	49					
RE2	565	-	10	10	830	-	-	-	DIR	-	M- RE	1,3	1,3	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	10					
RE3	3.031	4	8	12	805	-	-	-	DIR		M- RE	0,28	0,28	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	12					
RE4	8.630	2	40	42	6.720	-	-	-	DIR		M- RE	0,74	0,76	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	42					
RE5	3.449	7	21	28	2.500	-	-	-	DIR		M- RE	0,74	0,89	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	28					
RE6	1.149	2	8	10	1.480	-	-	-	DIR		M- RE	1,28	1,28	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	10					
RE7	1.175	-	15	15	960	-	-	-	DIR		M- RE	0,77	0,77	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	15					
RE8	1.780	1	6	7	630	-	-	-	DIR		M- RE	0,40	0,40	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	7					
RE9	5.038	4	10	14	3.120	-	-	-	DIR		M- RE	0,71	0,79	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	14					
RE10	463	-	6	6	500	-	-	-	DIR		M- RE	1,06	1,06	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	6					
RE11	2.350	4	-	4	1.400	-	-	-	DIR		M- RE	0,76	0,76	ES	ES.10	0,40 ES				-	-	-	4					
RE12	748	-	-	-	-	-	-	-	DIR		M- RE	-	-	-	ES.	ES				-	-	-	-					

Area di P.R.G.C.	Superficie territoriale	STATO DI FATTO							PROGETTO																			
		Abitanti insediati			Volumi con destinazioni in atto				procedure		tipo di intervento	parametri urbanistici ed edilizi						spazi pubblici		residenza				attività comm. terz. tur.	attività produttiva			
					residenziali			agricoli				Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max	Piani abitabili	Altezza max degli edifici	Rapporto max di copertura	Viabilità in S.U.E.			S.P.	Volume totale	Ab. Insediabili			Ab. Totali di P.R.G.C.	Volume Totale	Superf. utile totale	Addetti
		Residenti	Fluttuanti	Totali	Abitativi	Commerc. turistico	Servizi collettivi		Abitativi	Diretta	Strumento Esecutivo							Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max			Piani abitabili	Altezza max degli edifici	Rapporto max di copertura				Viabilità in S.U.E.
mq.	n.	n.	n.	mc.	mc.	mc.	mc.				mc/mq	mc/mq	n.	m.	mq/mq	mq.	mq.	mc.	n.	n.	n.	n.	mc.	mq.	n.	n.	n.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
RC1	8.273	12	16	28	2.856	-	-	1.812	DIR		RE - RU - NI		2,00	2-ES	ES-7,50	0,40 ES				-	0	-	28					
RC2	16.280	45	65	110	14.900	1.896	594	-	DIR		RE - RU - NI		0,80	2-ES	ES-7,50	0,40 ES		1.520		-	34	34	144					
RC3	5.925	5	12	17	5.000	-	-	135	DIR		RE - RU - NI		1	2-ES	ES-7,50	0,40 ES		1.440		-	-	-	17					
RC4	7.567	25	55	80	8.034	1.358	-	-	DIR		RE - RU - NI		1	2-ES	ES-7,50	0,40 ES		1.000		-	1	1	81					
RC5	958	-	-	-	-	-	-	-	DIR		NI	-	0,65	2	7,50	0,40			750	-	7	7	7					
RC6	3.107	-	-	-	-	-	-	-	DIR		NI	-	1,00	3	10,00	0,40			2.770	-	27	27	27					
RC7	979	-	-	-	-	-	-	-	DIR		NI	-	1,00	2	7,50	0,40			1.240	-	11	11	11					
RC8	3.722	-	-	-	-	-	-	-	DIR		NI	-	1,00	3	10,00	0,40			3.680	-	36	36	36					
RC9	935	-	-	-	-	-	-	-	P.C.C.		NI	1	-	2	7,50	0,40		100	940	-	9	9	9					
RC10	2.436	-	-	-	-	-	-	-	P.C.C.		NI	1	-	2	7,50	0,40		320	2.465	-	24	24	24					
RC11	3.205	-	-	-	-	-	-	-	P.C.C.		NI	1	-	2	7,50	0,40	325	155	3.300	-	33	33	33					
RC12	1.861	-	-	-	-	-	-	-	DIR		NI		1	2	7,50	0,40			1.800	-	18	18	18					
RC13	12.661	3	8	11	1.284	-	-	-	DIR		NI	1	2	2	7,00	1/3		1.750	10.478	-	87	87	98					
RC14	263	-	3	-	3	-	-	1.050	DIR		NI	1,50	2,00	3	10,00	0,40	-	-	356,5	3	-	3	6					
RC15	3.904	-	9	9	960	-	-	-	DIR		NI	1	2	3	10,00	1/3	-	1.800	4.480	-	45	45	54					

P.C.C.: Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c. 5, art. 49 L.U.R.

Area di P.R.G.C.	Superficie territoriale	STATO DI FATTO							PROGETTO																			
		Abitanti insediati			Volumi con destinazioni in atto				procedure		tipo di intervento	parametri urbanistici ed edilizi						spazi pubblici		residenza				attività comm. terz. tur.	attività produttiva			
					residenziali		agricoli													Volume totale	Ab. Insediabili			Ab. Totali di P.R.G.C.	Volume Totale	Superf. utile totale	Addetti	
		Residenti	Fluttuanti	Totali	Abitativi	Commerc. turistico	Servizi collettivi	Abitativi	Diretta	Strumento Esecutivo	Densità edilizia territor.	Dens. edil. fond. max	Piani abitabili	Altezza max degli edifici	Rapporto max di copertura	Viabilità in S.U.E.	S.P.	Residenti	Fluttuanti		Totali	Insedati	Insedabili				Totali	
mq.	n.	n.	n.	mc.	m c.	mc.	mc.			mc/m q	mc/mq	n.	m.	mq/mq	mq.	mq.	mc.	n.	n.	n.	n.	mc.	mq.	n.	n.	n.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
IR1	973	-	-	-	-	-	-	-	DIR		R- SC A	-	-	-	12,00	1/2				-	-	-	-		160	2	-	2
IR2	2.735	16	-	16	420	-	-	-	DIR		R- SC A	-	-	-	12,00	1/2				-	-	-	16		300	3	-	3
IR3	440		-		-	-	-		DIR		R- SC A	-	-	-	12,00	1/2				-	-	-	3		132	3	-	3
IE	56.504	-	-	-	-	-	-	-	P.C.C.⁽²⁾		NI	-	-	-	12,00	1/2	6.164	4.745		-	-	-	-		-	-	-	-
EM	10.796	-	-	-	-	-	-	-	DIR		R -NI	-	-	-	12,00	1/3				-	-	-	-		2.000	-	10	10
EM ₁	490										SC ⁽³⁾	-	-	-	ES	1/5				-	-	-						
AN	13.050	-	-	-	-	-	-	-	DIR		NI	0,30	1,50	3	9,00	-				-	40	40	40	4000				
E1	11.435	3	22	25	4.083	48	-	280	DIR		M-R	-	-	-	-	-				-	13	13	41	48				
E_CASE SPARSE	-	30	416	446					DIR		RE- SC	vedi tab. n. 10		2	7,00	1/3				-	-	-	446					
TOTALI		450	1.542	1.992																	659	659	2.651			14	40	54
TIPI D'INTERVENTO (ART. 38) M – Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 39- 40) R – Restauro e ristrutturazione conservativa (art. 41) RE- Ristrutturazione edilizia (art. 42) RU- Ristrutturazione urbanistica (art. 43) NI- Nuovo impianto (art. 45) SC- Sostituzione e nuova costruzione (art. 48) A- Ampliamento di edificio esistente (art. 50)									Per i parametri per la determinazione del carico urbanistico vedasi l'art. 14 a pag. 20 (1) L'altezza massima è condizionata all'allineamento ed alle altezze di edifici preesistenti di egual numero di piani (2) L'area è sottoposta a P.C. Convenzionato, ai sensi del 5° c., art. 49 L.U.R.. La convenzione dovrà contemplare le disposizioni attinenti le dismissioni e monetizzazioni previste dal P.P. già attuato. (3) Non potranno essere ridotti gli attuali arretramenti dalla viabilità provinciale.																			