
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI
COMUNE DI ROSSA

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI ROSSA

area di sviluppo e fase di progetto:
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

tipologia elaborato
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

codice elaborato
138_04_A_2106_01_TP_U01



00	21/06/24	Consegna	

data
GIUGNO 2024

progettazione:



RIPAMONTI STUDIO ASSOCIATO
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail info@ripamontistudio.net

REGIONE
PIEMONTE

PROVINCIA DI
VERCELLI

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DAL DIRETTORE

in data 26 OTT. 2001

Approvato con D.G.R. n. 56 - 3332
IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

LEGGE
REGIONALE
5-12-1977
N. 56 e S.M. e l.

PROGETTO
DEFINITIVO

ADOZIONE E CONTRODE-
DUZIONI ALLE OSSERVA-
ZIONI EX ART. 17, PUNTO
4 E ART. 15, PUNTI 4, 6 E
SEGUENTI.

PN

AGGIORNAMENTO:
NOVEMBRE 1997

ADOZIONE CON
DELIBERE C.C. 25-W
DEL 27.11.97 / 21.5.98

APPROVAZIONE CON
D.G.R. N.
DEL

COMUNE DI
ROSSA

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

VARIANTE 1997

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

Rettificata con D.C.n 26 del 12/12/98

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

ADOSSATO CON DELIBERA

N. 10 DEL 21/05/98



IL TECNICO INCARICATO
Dott. Arch. Renato Tonello
P.zza Cavotti 11 - Vercelli

CONSULENZA:
TecnoProgetti
Ing. Mauro Margara
Geom. Massimo Cesarone
Via Palazzo di Città 16 13100 Vercelli

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

IL PRESIDENTE DELLA
GIUNTA REGIONALE:



INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazione e validità del piano	pag.	3
Art. 2 – Elaborati di piano	pag.	3

TITOLO II – PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 3 – Definizione dei parametri	pag.	4
Art. 4 – Applicazione dei parametri	pag.	10

TITOLO III – TIPI DI INTERVENTO

Art. 5 – Definizione dei tipi	pag.	10
Art. 6 – Applicazione dei tipi e prescrizioni particolari	pag.	21
Art. 6bis - Centri storici / indirizzi per gli interventi edilizi di valorizzazione e riqualificazione		

TITOLO IV – USI DEL TERRITORIO

CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI USI

Art. 7 – Usi pubblici	pag.	22
Art. 8 – Usi di interesse pubblico	pag.	25
Art. 9 – Usi residenziali	pag.	25
Art. 10 – Usi produttivi	pag.	26
Art. 11 – Usi commerciali	pag.	26
Art. 12 – Usi agricoli	pag.	27
Art. 12bis - Rete delle piste e delle strade di accesso alle aree montane		
Art. 12ter - Costruzioni e manufatti di origine rurale		

CAPO II – APPLICAZIONE DEGLI USI

Art. 13 – Organizzazione e localizzazione delle destinazioni d'uso	pag.	29
--	------	----

TITOLO V – MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 14 – Attuazione del Piano Regolatore Generale	pag.	29
Art. 15 – Intervento diretto	pag.	29
Art. 16 – Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	pag.	30

TITOLO VI – TUTELA DEL TERRITORIO

CAPO I – VINCOLI AMBIENTALI

Art. 17 – Natura dei vincoli	pag.	31
Art. 17bis - Reticolo idrografico / caratteristiche ecologiche e paesaggistiche		
Art. 17ter - Interventi comportanti trasformazioni di superfici boscate		

CAPO II – VINCOLI LEGALI

Art. 18 – Rispetto cimiteriale		
--------------------------------	--	--



Art. 19 – Rispetti stradali e ferroviari, leggi nazionali e regionali pag. 32

TITOLO VII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 20 – Deroghe alle norme del P.R.G. pag. 33

Art. 21 – Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas) pag. 33

Art. 22 – Edifici o attività in contrasto con la destinazione d'uso pag. 33

Art. 23 – Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia pag. 33

ALLEGATI

Allegato A - Dotazione minima di parcheggi pag. 36

Allegato B - Elenco delle attività di artigianato di servizio e delle attività compatibili con l'uso residenziale e commerciale del territorio pag. 37

Allegato C - Schede specifiche di prescrizione normativa per aree soggette a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) pag. 39

Allegato C1- pag. 40

Allegato C2- pag. 41

Allegato C3- pag. 42

Allegato C4- pag. 43

Allegato C5- pag. 44

Le integrazioni e le disposizioni introdotte con variante strutturale sono distinte con carattere in grassetto.

IL SINDACO
(Daniele Arbellio)
[Firma]



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazione e validità del piano

Il P.R.G. , a norma della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di urbanistica e con le finalità ivi formulate, si applica all'intero territorio comunale.

Il P.R.G. è sottoposto a revisione generale entro dieci anni dalla data della sua entrata in vigore.

Art. 2 – Elaborati di piano

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rossa si compone dei seguenti elaborati:

A) Elaborati di progetto:

- P.R. Relazione illustrativa;
- P1 Schema generale della viabilità – planimetria in scala 1:5.000;
- P2 Progetto del territorio extraurbano - planimetria in scala 1:5.000;
- P3 Progetto del territorio urbanizzato – planimetria in scala 1:2.000 e relativa tabella sinottica;
- P.C.S. Parametri, tipi e modalità di intervento nel centro storico – planimetria in scala 1:1.000,
- P.N. Norme tecniche di attuazione;
- AT3 Aree di rispetto stradali e fluviali;
- P.R.1 Verifica C.I.R.T. – planimetria in scala 1:2.000.

B) Elaborati di analisi:

- AT1 Analisi dello stato delle reti infrastrutturali - planimetria in scala 1:2.000;
- AT2 Individuazione degli immobili esistenti di interesse storico-documentario, planimetria in scala 1:2.000;
- AT2.1 Individuazione degli immobili esistenti di interesse storico-documentario – schede delle frazioni Rossa centro, Ca' dei Bianchi, Cerva, Folecchio, Fontana, Piana, Rainero, Ronco, Salerio, Salè-Montata, Vas.

Si precisa che le schede relative a Rossa Centro sono le uniche di nuova formazione, essendo le altre già allegate al P.R.G. vigente.

C) Allegati tecnico-geologici:

- Relazione geologico-illustrativa;
- Tav. 1 Carta geologico-geolitologica;
- Tav. 2 Carta geomorfologica e del dissesto;
- Tav. 3 Carta idrogeologica e delle opere idrauliche;

IL SINDACO
(Danilo Arbetta)



IL SEGRETARIO COMUNALE



- Tav. 4 Carta dell'acclività;
- Tav. 5 Carta delle valanghe;
- Tav. 6 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni;
- Tav. 7 Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione a fini urbanistici.

Gli elaborati di piano hanno funzione descrittiva e normativa e costituiscono riferimento all'attuazione e alla gestione programmata degli interventi nel territorio comunale.

Gli elaborati di cui alle sigle P1, P2, P3, PCS, PN e AT3, hanno valore giuridico fondamentale e costituiscono unico riferimento probante in caso di controversia.

Gli elaborati di cui al precedente comma definiscono e normano graficamente e cartograficamente i parametri, gli usi, i tipi e le modalità d'intervento in ogni area del territorio comunale. Pertanto ogni intervento edilizio e/o urbanistico dovrà essere coerente sia alle prescrizioni della normativa generale di piano (P.N.) sia a quelle specifiche dell'area di intervento espresse, queste ultime, su base planimetrica (P2, P3, PCS e A.T. – fasce di rispetto) e sinottica.

La relazione geologico-illustrativa e la Tav. 7 degli allegati tecnico-geologici rivestono carattere prescrittivo per tutti gli aspetti normativi relativi.

TITOLO II – PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 3 – Definizione dei parametri

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono regolamentati dai seguenti parametri:

ST = Superficie territoriale

Nel caso di interventi realizzati in aree di Nuovo Impianto o di Ristrutturazione Urbanistica previste dal piano, per superficie territoriale (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut) si intende l'intera superficie delimitata nelle tavole di piano comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

In particolare per quanto riguarda la viabilità, sono considerate opere di urbanizzazione primaria, la cui area concorre alla formazione della St, le strade pedonali e ciclabili, interne e locali, mentre sono escluse le altre strade di importanza superiore.

Queste ultime, qualora comprese nella delimitazione di piano, costituiscono presupposto all'intervento che potrà pertanto essere realizzato soltanto a seguito o contestualmente alla realizzazione delle stesse.

SF = Superficie Fondiaria

Nel caso di interventi realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi, per superficie fondiaria si intende



quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione.

In caso di intervento diretto, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area classificata con le destinazioni previste nelle tavole di P.R.G..

SM = Superficie minima di intervento

La superficie minima di intervento è costituita dall'area alla quale deve essere esteso l'intervento (diretto o urbanistico esecutivo) previsto dal piano.

In caso di interventi di completamento la SM è costituita dall'intera area classificata senza soluzioni di continuità nelle planimetrie di piano.

In caso di intervento di Ristrutturazione Urbanistica e di Nuovo Impianto, la SM coincide con l'intera area delimitata per lo specifico intervento nelle planimetrie di piano.

Su = Superficie utile

Per gli edifici, o parti di edifici, destinati alle funzioni ed attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) dell'art. 9 delle presenti norme, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. per l'area di intervento, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (esclusi i vani scala di servizio condominiale) fuori ed entro terra ad esclusione dei seguenti accessori:

- a) autorimesse e cantine interrato, seminterrate ed al piano terra, lavanderia, legnaia, deposito cicli, nella misura non superiore a mq. 1 ogni 2 mq. Di Su e relativi collegamenti orizzontali e verticali. Il numero delle cantine non deve superare il numero delle unità immobiliari dell'edificio.
- b) Servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc..) fine al limite complessivo di mq. 20.
- c) Cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti.
- d) Porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con due o più alloggi).
- e) I porticati di uso privato, le logge coperte ed i balconi sono esclusi dal calcolo della Su fino ad un massimo di mq. 1 ogni 5 mq. di Su.

In ogni caso i locali chiusi di cui alle precedenti lettere esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media netta di ml. 2,30. Parimenti i locali sottotetto, o parti di essi, sono esclusi dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta non ecceda i ml. 1,70.

Per gli edifici, o parti di edifici, destinati agli altri usi, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (esclusi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione dei servizi tecnici di cui alla precedente lettera c).

Sono parimenti esclusi dal calcolo il deposito cicli, la centrale termica, di condizionamento, fino ad un massimo complessivo pari al 3% della Superficie utile totale e le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15 della Superficie utile totale.



Sc = Superficie coperta

Superficie coperta è quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti i volumi edificati fuori terra, comprese le logge, i porticati e le pensiline.

Hf = Altezza delle fronti

Ai fini dell'applicazione dell'indice di visuale libera (V1) e al fine della determinazione dell'altezza dell'edificio, l'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale o dal terreno circostante la quota media di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura, o, se più alte, la quota media del bordo superiore della linea di gronda o la quota media dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o della sommità dei parapetti nel caso di copertura piana.

H = Altezza massima dell'edificio

L'altezza massima dell'edificio è misurata, come alla successiva lettera e), nel punto di massima elevazione. Il piano stabilisce le altezze massime consentite, relative alle varie aree destinate agli usi residenziali di cui al titolo IV delle presenti norme. Per le altre destinazioni d'uso non sono prescritti limiti di altezza che sarà quindi regolata, oltreché dalla verifica di coerenza architettonica ed ambientale con il tessuto circostante, dall'Indice di visuale libera così come definito al presente articolo.

L'altezza è definita ed applicata secondo i seguenti criteri:

- a) per le aree residenziali esistenti e di completamento all'altezza, indicata lungo il perimetro esterno dell'isolato, è riferita all'intero isolato o a singoli tratti appositamente marginati, o delimitati da diverse destinazioni d'uso, e si applica, oltreché alle aree direttamente prospicienti il perimetro, anche alle eventuali aree intercluse che abbiano accesso da tale perimetro o tratto dello stesso;
- b) per le aree residenziali di Nuovo Impianto e di Ristrutturazione Urbanistica l'altezza è indicata sull'allineamento prescritto dal piano per ogni singola area e si applica, per l'intera area interessata dall'allineamento o tratto dello stesso cui si riferisce;
- c) l'altezza prescrittiva si applica a tutta la nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e rifacimenti di costruzioni esistenti.

Edifici esistenti con altezza superiore a quella prescritta potranno mantenerla in caso di interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia, mentre gli ampliamenti ed i rifacimenti parziali o totali rispetteranno quella prescritta;

- d) per le aree residenziali esistenti ove il piano non prevede specifica prescrizione di altezza massima, vale l'altezza massima esistente sia per gli interventi di recupero che per quelli di nuova edificazione, fatta salva la possibilità di innalzare l'imposta esistente di ml. 0,50 massimi, al fine di ripartire il peso della copertura su cordoli opportunamente dimensionati e, comunque, fatti salvi i diritti dei confinanti;
- e) l'altezza massima consentita è espressa nelle tavole di piano in numero di piani abitabili e



corrisponde in valore metrico al numero fissato moltiplicato per ml. 2,85 e sommato ad una costante pari a ml. 2,40:

$$H = n^{\circ} \text{ piani} \times \text{ml. } 2,85 + \text{ml. } 2,40 - V = \text{Volume.}$$

Il volume di un fabbricato risulta dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso – misurato nel punto medio – del solaio di copertura, nel caso dell'ultimo piano abitabile). Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml. 0,30.

Ac = Area cortilizia

L'area cortilizia è quella parte della superficie fondiaria non occupata dalla superficie coperta Sc.

L'area cortilizia sarà in parte sistemata a verde (Acv) ed in parte pavimentabile ed edificata con accessori (Acp).

L'area cortilizia concorre ad ogni effetto ai calcoli della densità edilizia consentita nell'area d'intervento.

Acv = Area cortilizia a verde privato

L'area cortilizia a verde privato può essere definita in sede di intervento, oppure prescritta dalle tavole di piano.

In caso di intervento di nuova costruzione, ricostruzione o di ampliamento di edifici esistenti destinati agli usi residenziali di cui al titolo IV delle presenti norme, all'esterno del centro storico, tale area non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria di intervento.

Qualora prevista dalle tavole di piano tale area è vincolata sia come ubicazione che come dimensione (nel caso in cui sia superiore o pari alla percentuale fissata al precedente comma): in ogni caso non potrà essere inferiore alla percentuale fissata.

L'area cortilizia a verde privato dovrà essere sistemata a verde e piantumata con almeno due essenze per ogni 100 mq. di Acv. Sono comunque ammesse le pavimentazioni strettamente indispensabili per gli accessi agli edifici e per la praticabilità pedonale dell'area.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere sistemazioni a verde privato anche in aree destinate dal P.R.G. ad usi diversi da quello residenziale, così come ha facoltà in ogni caso di prescrivere i tipi di essenze arboree da utilizzare e, qualora si presentino problemi di viabilità in prossimità di nodi o curve stradali, la loro ubicazione.

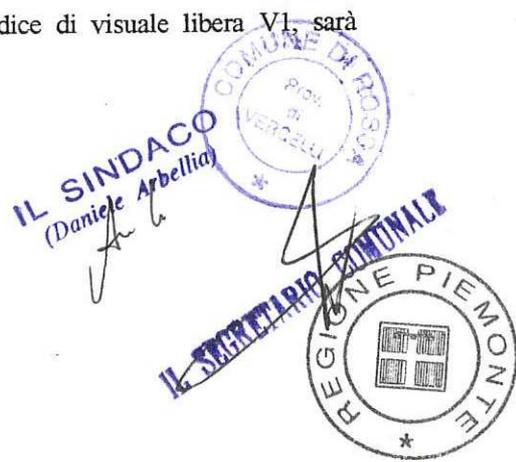
Acp = Area cortilizia pavimentabile

L'area cortilizia pavimentabile può essere definita in sede di intervento, oppure prescritta dalle tavole di piano.

In caso di prescrizione di P.R.G. tale area è vincolante sia come ubicazione che come dimensione.

All'interno di tale area, possono essere realizzati gli accessori descritti al capoverso Su (Superficie utile) del presente articolo nei modi e nei limiti ivi consentiti.

La edificazione degli accessori, che non tiene conto del rispetto dell'indice di visuale libera VI, sarà



consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Le caratteristiche architettoniche saranno coerenti a quelle degli edifici di pertinenza e a quelli circostanti;
- b) la quota massima dell'estradosso della copertura non potrà eccedere i ml. 2,40 rispetto alla quota del più vicino marciapiede stradale e, nel caso preesista edificio a distanza inferiore o pari a ml. 5,00, non potrà eccedere quella del davanzale delle finestre del più basso piano abitabile.

Esclusivamente nel caso di ampliamento di edifici esistenti la percentuale di area cortilizia a verde privato prescritta può anche essere raggiunta con la sistemazione a verde delle coperture degli edifici accessori.

Q = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, ovvero:

$$\frac{Sc \times 100}{Sf}$$

It = Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume realizzabile per ogni ha. di superficie territoriale (St).

Le tavole di piano rappresentano tale indice per ogni area di intervento. Tale indice si applica all'intera superficie territoriale cui è riferito.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il volume realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf). Le tavole di piano rappresentano tale indice per le aree esistenti e per quelle di completamento. Tale indice si applica all'intera area classificata senza soluzione di continuità cui si riferisce.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta il rapporto tra la superficie utile realizzabile (Su) e la superficie territoriale (St).

La tabella sinottica (di cui alla Tav. P3) stabilisce tale indice per le indicazioni d'uso cui si applica.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta il rapporto tra superficie utile realizzata (Su) e la superficie fondiaria (Sf).

La tabella sinottica, allegata alla Tav. P3, stabilisce tale indice per le destinazioni d'uso cui si applica.

Af = Allineamento fisso

Ove previsto l'allineamento fisso nelle tavole di piano, è obbligatorio il posizionamento della proiezione verticale del piano del prospetto dell'edificio sulla linea di allineamento fissata per almeno la metà dell'estensione della linea di allineamento.

La linea di allineamento fisso costituisce a tutti gli effetti distacco minimo dai confini. Negli altri casi il



posizionamento dei prospetti risulterà dall'applicazione dell'indice di visuale libera V1.

L'Autorità preposta al rilascio delle concessioni ha facoltà di prescrivere allineamenti diversi da quelli risultanti dall'applicazione dell'indice di visuale libera V1, al fine di una migliore coerenza dell'intervento con l'ambiente circostante.

V1 = Indice di visuale libera

Esprime il rapporto minimo che deve esistere tra l'altezza di una fronte edilizia Hf e la sua distanza dal confine più vicino o dalla mezzera della strada antistante. Tale indice si esprime come D/H e assume valore pari a:

- 0,4 per edifici in aree dove il P.R.G. (o i suoi strumenti esecutivi) consentono altezze non maggiori di due piani abitabili. In ogni caso la distanza minima dal confine verso spazi pubblici e privati non potrà mai essere inferiore a mt. 3,00;
- 0,5 per edifici ove il P.R.G. (o i suoi strumenti esecutivi) consentono altezze superiori ai due piani abitabili o, comunque, non prevedono limiti di altezza. In ogni caso la distanza minima dal confine verso spazi pubblici e privati non potrà essere inferiore a mt. 5,00.

L'indice V1 si applica soltanto alle pareti finestrate, intendendosi come tali anche le parti viciniori alle aperture vere e proprie, per una striscia convenzionale su ciascuno dei lati di mt. 1,50 per parte, un settore sottostante di almeno mt. 2,50 e l'intero settore superiore.

L'indice V1 non si applica:

- per le fronti prospicienti di uno stesso edificio e prive di finestre;
- per le fronti di edifici iscritti nei c. s. ma dotate soltanto di finestre a corredo di locali non abitabili o di locali accessori, per le quali va comunque assicurato un distacco minimo di mt. 6,00;
- per fronti derivate da rientranze o risalti di uno stesso corpo di fabbrica, purché tali sagomature abbiano larghezza almeno doppia della loro profondità;
- nel caso di allineamenti fissi previsti dal P.R.G. o suoi strumenti esecutivi.

Costruzioni in aderenza

La costruzione in aderenza è obbligatoria qualora preesista in area finitima un edificio costruito a confine, che presenti un intero frontespizio non finestrato. E' altresì obbligatoria qualora prescritta da strumenti urbanistici esecutivi.

La costruzione in aderenza è consentita:

- a) qualora preesista edificio confinante con parte di parete non finestrata;
- b) verso confini di spazi privati che risultino (ortogonalmente alla facciata della costruzione da realizzare) liberi per una profondità non inferiore all'altezza consentita nell'area di intervento dal P.R.G., sia verso gli stessi confini ove preesista edificio con parete non finestrata a distanza dal confine inferiore a quella risultante dalle applicazioni dell'indice di V1.

i, s, 1 – Tipologie edilizie



Le tipologie edilizie sono definite, di norma, in sede di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Ove previste dalle tavole di piano si adottano le seguenti:

- i) costruzione isolata costituita da una o più unità immobiliari destinate agli usi residenziali di cui all'art. 9 delle presenti norme;
- s) costruzione a schiera costituita da più unità immobiliari destinate agli usi residenziali, aggragate in orizzontale e dotate di collegamenti verticali indipendenti per ogni unità;
- l) costruzione in linea costituita da uno o più insiemi di unità immobiliari aggragati in orizzontale: tali insiemi sono dotati di collegamenti verticali comuni per tutte le unità immobiliari.

Art. 4 – Applicazione dei parametri

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni generali relative ai vari parametri, le tavole di progetto del P.R.G. definiscono e descrivono valori specifici per le singole aree di intervento.

Tali valori costituiscono normativa specifica della relativa area di intervento.

I parametri definiti al precedente art. 3, e specificati per le singole aree dalle tavole di piano, sono operativi dalla data di adozione delle presenti norme. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sui parametri relativi alle aree di pertinenza degli edifici esistenti a tale data: pertanto i parametri che definiscono la edificabilità di un'area sono comunque definiti e verificati tenuto conto a tutti gli effetti dell'edificazione esistente alla data di adozione delle presenti norme.

TITOLO III – TIPI DI INTERVENTO

Art. 5 – Definizione dei tipi

1. Le tavole di P.R.G. e le relative tabelle sinottico-normative definiscono per ogni area ed immobile i tipi di intervento prescritti ed ammissibili.
2. I tipi di interventi per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono i seguenti:

A) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati.



usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetusta', caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc...) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò esemplificativamente:

- a) l'apertura o la chiusura di porte interne;
- b) la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- c) la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni agli edifici o a cortili non prospicienti spazi pubblici o di soffitti non portanti;
- d) la manutenzione delle coperture (piccola orditura di tetti a falde ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- e) la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- f) la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- g) la ripulitura delle facciate di immobili esterni al centro storico, purché non vincolati ai sensi della Legge 1089/39, 1497/39 e 431/85;
- h) l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- i) la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano di immobili esterni al centro storico, sempre che gli stessi non siano vincolati dalle Leggi già citate al precedente comma g);
- l) la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori, ecc...);
- m) la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- n) la riparazione delle recinzioni;
- o) le opere intese ad assicurare la funzionalità degli impianti di attività industriali ed artigianali ed il loro adeguamento tecnologico, purché interne ai fabbricati esistenti.

B) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari (salvo quanto specificato alla lettera a) del successivo quinto paragrafo) e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc...);
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;



- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura (o partitura) dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- la modifica di ubicazione dei servizi generali.

Qualora riguardino edifici vincolati dalle Leggi 1089/39 e 1497/39, queste medesime opere sono configurabili come previsto al successivo punto C).

Per gli edifici industriali ed artigianali sono inoltre opere di manutenzione straordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché:

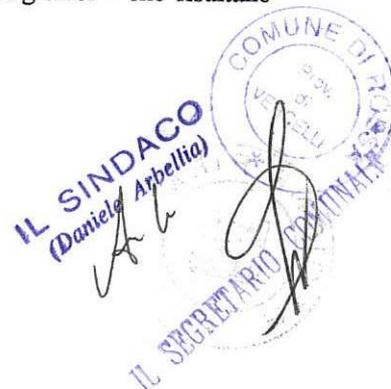
- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione o di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di R.E. o di attuazione del P.R.G.) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione straordinaria degli edifici industriali ed artigianali (purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti) interventi per:

- costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati materiali, apparecchi o sistemi: cabine per trasformatori, per valvole di intercettazione fluidi e simili, pensiline copri-scopri, ecc.;
- tubazioni, fognature, serbatoi di stoccaggio, chioschi per operatori, passerelle, pali portatubi, trincee a cielo aperto, vasche, attrezzature per la movimentazione di materie prime o scarichi solidi e simili;
- i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi.

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono anche:

- gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, per migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di due singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:
 - l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitario e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando - se richiesto - le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni;
 - la redistribuzione totale o parziale dello spazio interno alla singola unità edilizia;
 - l'aggregazione o riunione di due unità immobiliari o parti di esse.
- gli interventi di risanamento igienico per bonificare i locali malsani o antigienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili e per restituirli al loro normale uso.



* (Osservazione n° 2)

**C①) INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E PARZIALE
RISTRUTTURAZIONE**

Gli interventi sugli immobili individuati nella Tavola PCS con la siglatura risanamento conservativopossono portare, nel loro insieme, ad operazioni che configurino edifici parzialmente diversi da quelli esistenti, particolarmente nelle opere interne, che possono anche configurare operazioni di ristrutturazione edilizia tese al consolidamento statico/strutturale delle solette, delle coperture, all'inserimento di elementi distributori, anche con tipologie costruttive parzialmente diverse da quelle tradizionali.



- c) gli interventi di consolidamento per conservare la stabilità del fabbricato, purché non comportino alterazioni delle strutture originarie, nel qual caso si configura l'intervento di ristrutturazione.
- d) le coperture stagionali di impianti sportivi e da spettacolo e svago purché prive di ancoraggio fisso (es. coperture pressostatiche, copri-scopri, ecc.) .

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti edifici nel Centro Storico nonché quelli per i quali il P.R.G. prevede particolari vincoli di conservazione, potranno essere ammessi nel rispetto delle specifiche prescrizioni stabilite dal P.R.G. per ogni singolo edificio al fine della conservazione dei valori storico-ambientali presenti nell'edificio, nonché nel rispetto di norme generali vigenti.

C) INTERVENTI DI RESTAURO ~~E DI RISANAMENTO~~ CONSERVATIVO (RC)

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso 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.

Essi sono dunque finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

Sono configurabili come "restauro e risanamento conservativo" le opere già elencate per la "manutenzione straordinaria" che riguardino gli edifici compresi negli elenchi delle Leggi 29/6/1939 n. 1497 e 1/6/1939 n. 1089, nonché quelli per i quali il P.R.G. lo prevede esplicitamente.

Le opere tese al "risanamento conservativo" di immobili non vincolati al "restauro integrale", così come individuati dalla Tav. PCS, potranno anche portare, nel loro insieme, a configurare interventi di RE, purché non portino a definire un organismo in tutto diverso dal precedente. * (Osservazione n° 2)

D) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE

Sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi e le relative pertinenze mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio (in tutto od in parte) diverso dal precedente.

Tali interventi che sono comunque finalizzati al recupero della maggior parte dell'organismo originario comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:



IL SINDACO
(Daniela Arbella)

IL SEGRETARIO COMUNALE

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare, anche parzialmente, la tipologia dell'edificio anche in rapporto alla sua destinazione d'uso in atto o futura;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi nel rispetto:
- delle caratteristiche volumetriche, sia formali che quantitative;
- dell'entità complessiva della superficie lorda di calpestio;
- dell'estetica complessiva o dell'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici nel Centro Storico nonché quelli per i quali il P.R.G. prevede particolari vincoli di conservazione, potranno essere ammessi nel rispetto delle specifiche prescrizioni stabilite dal P.R.G. per ogni singolo edificio al fine della conservazione dei valori storico-artistici in esso presenti.

E) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)

Concernono le opere di demolizione di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di R.E. ed alle previsioni di P.R.G. vigente al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

Quando la demolizione sia premessa per edificare nuove costruzioni, essa è subordinata al rilascio di un'unica CONC., comprendente sia la demolizione che la successiva ricostruzione. Ciò vale anche per le demolizioni parziali comprese in manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni.

La demolizione fine a se stessa è invece soggetta ad autorizzazione, sempre che non riguardi immobili vincolati dal P.R.G. o da Leggi e norme particolari.

F) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

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.

In assenza di preesistente non dovrà essere superato il numero di due piani fuori terra.

G) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (C ed NI)



Concernono la realizzazione, la posa in opera ed il montaggio di tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche qualora non comportino alcuna manomissione del suolo), secondo le prescrizioni e norme definite dal P.R.G. Concernono pure gli ampliamenti e le sopraelevazioni.

Fatto salvo quanto alla precedente lettera B), si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate; i rifugi antiatomici;
- palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni;
- le vetture (roulottes, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - siano adeguate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
 - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) od usino un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa pendente, generatore elettrico, ecc.);
 - abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
 - vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box, ecc.

Gli interventi di nuove costruzioni possono avvenire sia in aree di completamento (C), cioè già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria, sia in aree "di nuovo impianto" (NI).

In tale ultimo caso, di norma, il P.R.G. prescrive l'obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo e la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione.

H) INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

Concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti. Sono le seguenti:

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;



- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazio di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono (ivi comprese le cabine di trasformazione, di decompressione, ecc.);
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Opere di urbanizzazione indotta:

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Sono inoltre considerati interventi di urbanizzazione:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private;
- gli scavi ed i rinterramenti strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termidotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi).



D) INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO

Gli interventi di frazionamento concernono le proposte di suddivisione di un'area anche parzialmente o totalmente edificata a destinazione non rurale, il cui uso edilizio, a fini abitativi o produttivi, sia sancito dal P.R.G. al fine di ricavarne lotti su cui attuare interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Ogni frazionamento dev'essere tempestivamente depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, anche in ottemperanza ai disposti della Legge 28/2/1985 n° 47 e suoi adeguamenti.

L) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Fatto salvo quanto stabilito all'art. 48 della L.R. 56/77 modificata, un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa, in presenza o in assenza di interventi di trasformazione edilizia, in tutto o in parte da una destinazione ad un'altra dell'elenco seguente:

uso pubblico e d'interesse pubblico,

uso residenziale,

uso produttivo,

uso commerciale,

uso agricolo.

La destinazione d'uso originaria si ricava:

- a) per edifici costruiti prima della L. 17/8/1942 n° 1150, da classamenti catastali, da atti negoziali e simili;
- b) per edifici posteriori, dalle risultanze della licenza e/o CONC. relativa o, in mancanza, da quanto al precedente punto a).

Nel caso in cui essa debba variare in tutto o in parte, la modifica è subordinata a CONC., anche se tali mutamenti avvengono nell'ambito di una delle classi di destinazione d'uso di cui alla Legge 10/1977, ovvero ad una delle classi o tipi di attività individuati dalla delibera del Consiglio Regionale piemontese n° 179-4170 del 26/5/1977.

M) INTERVENTI MINORI

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici, sia con carattere di stabilità che di temporaneità.

In via esplicativa e non tassativa, sono interventi minori:



- a) le edicole funerarie, i chioschi anche prefabbricati, le recinzioni, i giardini privati, i muri di sostegno, i manufatti visibili da spazi pubblici (anche provvisori e non infissi al suolo);
- b) le targhe, insegne, illuminazioni, cartelloni pubblicitari (murali o a struttura autoportante), le tende, le verande, la segnaletica, i distintivi urbani quali monumenti, fontane, arredi urbani, le pavimentazioni tradizionali, gli effetti illuminanti o di paramento floreale, le decorazioni e le pitture murali.

N) UTILIZZO DI AREE PER DEPOSITI ALL'APERTO

L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale o azienda agricola legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio.

Esso può riguardare i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in cataste), materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a., componenti per la prefabbricazione di altri manufatti, legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri auto), nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili, case baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende quando questi costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili.

O) DISCARICHE E RINTERRI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

Riguardano la coltivazione di cave sia stabili che di prestito per l'estrazione dei materiali per costruzioni edilizie, stradali ed idrauliche nonché di altri materiali industrialmente utilizzabili non compresi nella categoria delle miniere.

Riguardano inoltre la formazione di rilevati per l'accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di discariche.

Per entrambe queste attività si fa esplicito riferimento alla Delib. 27/7/1984 del Comitato Interministeriale previsto dal D.P.R. 10/9/1982 n° 915; nonché al R.D. 29/7/1927 n° 1443 ed alle prescrizioni regionali ivi compresa la L.R. 22/6/1979 n° 31 e S. M. e I.

3. Ad integrazione del precedente comma 2, per gli immobili specificamente vincolati nelle tavole di P.R.G. ad interventi RC e RE, si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

A) per il Restauro e Risanamento Conservativo (RC)

3.1 Le tavole di piano individuano gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo. L'intervento edilizio su tali edifici, oltre al rispetto delle eventuali ulteriori specifiche prescrizioni indicate dalle tavole di piano e descritte al successivo art. 6, è rivolto al mantenimento e risanamento delle strutture verticali



portanti e delle coperture attraverso le operazioni di restauro, ripristino e consolidamento necessarie alla valorizzazione dei caratteri architettonici originari.

3.2 Prospetti e muri di cinta, quando non diversamente prescritto dalle tavole di piano, sono sempre soggette all'intervento di cui alla lettera B2 del terzo comma del successivo art 6.

3.3 Qualora non costituisca alterazione della unitarietà del prospetto e siano comunque restaurati e/o ripristinati gli elementi di particolare valore stilistico potranno essere mantenute, comunque con interventi di reinterpretazione e riqualificazione, le alterazioni esistenti al piano terra, che risultino necessarie alle attuali destinazioni d'uso e sempre che tali destinazioni d'uso siano consentite nelle presenti norme e dalle tavole di piano.

3.4 Per tali edifici l'intervento dovrà essere attuato inoltre in coerenza alle seguenti prescrizioni:

- I) A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, tutti i progetti relativi agli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:
- a) rilievo dei fronti esterni e interni;
 - b) sezioni stradali ed altimetria-volumetria dell'immediato intorno (scala 1:100 o 1:200);
 - c) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi e percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
 - d) rilievo a semplice contorno in scala 1:50 di ogni particolare architettonico palese o recuperato, onde evidenziare gli eventuali processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo. Tale rilievo deve indicare i tipi di pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, ecc.;
 - e) documentazione storica e storiografica: planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc. (ovunque e per quanto reperibili).
- II) Nelle aree cortilizie di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione della loro coerenza formale e funzionale con gli edifici stessi. Le tavole di piano definiscono le aree cortilizie secondo le seguenti prescrizioni di intervento:
- a) all'interno del perimetro del Centro Storico.
 - a1) aree cortilizie soggette a restauro: sono ammessi esclusivamente gli interventi rivolti alla conservazione ed al restauro delle caratteristiche originarie di unitarietà e coerenza al complesso architettonico di pertinenza e circostante;
 - a2) aree cortilizie soggette a valorizzazione e riqualificazione: sono ammessi gli interventi di riorganizzazione funzionale e di reinterpretazione dei rapporti di unitarietà e coerenza con il complesso architettonico circostante. E' consentita, nei limiti di una corretta accessibilità, la realizzazione di accessori interrati in caso di intervento di-



retto; sono consentite soluzioni diverse da quella interrata nel caso in cui l'intervento venga realizzato attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo che ne dimostri la coerenza architettonica e funzionale;

a3) aree cortilizie interessate da occlusioni soggette a demolizione senza ricostruzione: sono ammessi esclusivamente gli interventi di demolizione ed il recupero ad area cortilizia del sedime liberato;

a) aree cortilizie interessate da occlusioni soggette a recupero funzionale e riqualificazione ambientale: per tali aree, che riguardano sia occlusioni esistenti su aree precedentemente libere sia occlusioni alla quota del piano terra ammissibili in sede di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), sono ammesse sia le sistemazioni ad area cortilizia sia la utilizzazione del corpo edilizio per gli usi consentiti dal piano e/o previsto dallo strumento urbanistico esecutivo sempre che l'intervento ne realizzi un corretto recupero funzionale ed una completa riqualificazione ambientale;

b) all'esterno del perimetro del Centro Storico: all'interno di un intervento di riorganizzazione funzionale e di reinterpretazione dei rapporti di unitarietà e coerenza con l'edificio di pertinenza, è ammessa la realizzazione di accessori come prescritto al quarto comma del paragrafo Acp (Area cortilizia pavimentata) dell'art. 3 delle presenti norme. La realizzazione di accessori è comunque consentita, nei limiti fissati al paragrafo Su (Superficie Utile) art. 3 delle presenti norme. In ogni caso tali aree cortilizie non possono essere utilizzate per il calcolo degli indici di fabbricabilità.

III) Il rilievo ed il progetto di intervento evidenzieranno, oltreché i criteri di recupero e valorizzazione degli elementi indicati dalle tavole di piano, tutti gli ulteriori elementi architettonici emersi in sede di studio la cui conservazione concorre alla valorizzazione complessiva. In particolare dovranno essere messi in evidenza i processi di trasformazione dell'immobile in modo tale da poter valutare la coerenza o la incompatibilità architettonica e funzionale degli eventuali corpi aggiunti allo organismo originario.

B) Per la Ristrutturazione Edilizia (RE)

3.5 Le tavole di piano individuano, all'interno del perimetro del Centro Storico, immobili specificamente soggetti a ristrutturazione edilizia.

3.6 Tali edifici potranno essere oggetto esclusivamente di RE in caso di intervento diretto, mentre potranno essere interessati anche da interventi di demolizione e ricostruzione in caso di interventi attuati attraverso strumento urbanistico esecutivo previsto dal piano o previsto ai sensi del secondo comma dell'art. 14 delle presenti norme.



3.7 La realizzazione di accessori nelle aree cortilizie di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma e attuata secondo le prescrizioni di cui alla lettera a2 del punto II del precedente terzo comma.

3.8 Nel caso in cui le tavole di piano prevedano per gli edifici di cui al precedente quarto comma la destinazione ad uso pubblico non si applicano le limitazioni di cui al punto 4 dell'art. 16 delle presenti norme.

3.9 Le tavole di piano individuano inoltre, all'interno del perimetro del Centro Storico, edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" Per tali edifici l'intervento è subordinato alle prescrizioni di cui al precedente comma 3.4.

3.10 Per gli edifici di cui al precedente comma, esclusivamente nel caso di intervento mediante strumento urbanistico esecutivo, è ammessa la ricostruzione delle parti prive di valore architettonico ed ambientale anche con configurazione planovolumetrica diversa da quella preesistente, sempre che risulti coerente alla morfologia del tessuto urbanistico nel quale l'intervento si inserisce.

4. Per le restanti tipologie valgono le norme seguenti:

Completamento (C)

4.1 Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici su porzioni di territorio inedificate, o parzialmente edificate, da attuare secondo gli indici e le prescrizioni fissati dalle Tavole di Piano.

Ristrutturazione urbanistica (RU)

4.2 Sono gli interventi rivolti a sostituire totalmente o parzialmente l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, mediante un insieme sistematico di ristrutturazioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni, completamenti, anche ridelineando i lotti, gli isolati, la rete stradale, le aree libere ed i verdi privati.

4.3 Un simile intervento complessivo dovrà comunque osservare i limiti e gli indici precisati dalle tavole di Piano, e si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, salvo i casi in cui le tavole di Piano precisino già i contenuti di cui all'art. 38 della L. R. 56/1977, punti 2 - 3 - 4.

Nuovo Impianto (NI)

4.4 Sono gli interventi rivolti all'utilizzo di aree inedificate, da attuare in osservanza alle prescrizioni delle tavole di Piano. Si esplicano mediante strumento urbanistico esecutivo, salvo i casi in cui le tavole di Piano precisino già i contenuti di cui all'art. 38 della L.R. 56/1977, punti 2-3-4: in tale caso, comunque il progetto dovrà sottostare alle indagini di tipo geologico definite dalle norme specifiche della Relazione geologico-illustrativa.

Art. 6 – Applicazione dei tipi e prescrizioni particolari



1. Fermo restando il rispetto delle leggi 29 giugno 1939 n. 1497 e 1' giugno 1939 n. 1089, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque consentiti.

2. Le tavole di progetto di P.R.G. precisano i tipi di intervento consentiti e prescritti per gli edifici esistenti e/o previsti nelle varie aree del territorio.

3. All'interno del perimetro del Centro Storico, oltre a quanto precisato al precedente articolo, si applicano le seguenti prescrizioni:

a) relativamente agli elementi strutturali e tipologici degli edifici:

a1) soggetti a restauro dell'insieme: l'intervento dovrà prevedere la conservazione e valorizzazione dell'edificio attraverso il restauro di tutti i suoi elementi costitutivi originari;

a2) soggetti a restauro degli elementi strutturali orizzontali: l'intervento dovrà prevedere il restauro di tutti gli elementi strutturali orizzontali a volta, a cassettone o comunque di pregio;

a3) soggetti a restauro dei collegamenti orizzontali e verticali: l'intervento dovrà prevedere il restauro di tutti i collegamenti orizzontali e verticali originari dell'edificio;

b) relativamente a prospetti e muri di cinta:

b1) soggetti a restauro: l'intervento dovrà prevedere il restauro di tutti i prospetti ed elementi architettonici di delimitazione delle aree cortilizie;

b2) soggetti a valorizzazione: l'intervento dovrà prevedere il restauro degli elementi originari recuperabili e la ridefinizione delle parti alterate reinterpretandone la coerenza architettonica con l'insieme circostante;

b3) l'intervento dovrà prevedere la completa ridefinizione delle caratteristiche morfologiche e stilistiche finalizzate al recupero della coerenza e unitarietà con l'insieme circostante.

Art. 6bis - Centri storici / indirizzi per gli interventi edilizi di valorizzazione e riqualificazione

- 1. I centri storici individuati dal P.R.G. sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti agglomerati, di carattere storico o documentario, comprese le relative aree di pertinenza; le aree individuate dal P.R.G. come centri storici sono equiparabili alle “zone A” ai sensi del D.M. 1444/1968.**
- 2. Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, delle categorie di intervento ammesse, vincoli e prescrizioni.**
- 3. Nel caso di interventi tramite Piano di Recupero potranno prevedersi incrementi e/o interventi di demolizione preordinata alla successiva ricostruzione nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle categorie di intervento.**
- 4. Potrà essere previsto l'intervento di ristrutturazione urbanistica esclusivamente attraverso Piano di Recupero.**
- 5. Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di utilizzazione, salvaguardandone e valorizzandone i caratteri architettonici storico-culturali o documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti quali in particolare morfologia e rapporti tridimensionali (altezza, lunghezza, larghezza); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario (muri, recinzioni, pavimentazioni, edicole votive, fontane, ecc.); le eventuali parti compromesse andranno ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità morfologica e architettonica, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme, materiali e tecnologie, risultino in contrasto con tali valori.**
- 6. Gli interventi ammessi dovranno comunque osservare le seguenti indicazioni:**

Finiture esterne di facciata	E' vietato l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, in particolare in riferimento ai materiali da rivestimento, alle cromie e agli elementi decorativi. Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici, fatto salvo quanto previsto da eventuali strumenti di coordinamento cromatico, è necessario analizzare preventivamente l'intonaco e la relativa colorazione per riprodurli coerentemente o per ripristinarne l'effetto. Dovranno essere valorizzati gli elementi decorativi originari eventualmente presenti quali lesene, zoccolature, marcapiani, cornicioni, mensole, cornici.
Apparato decorativo	L'intervento di recupero e risanamento delle facciate dovrà prevedere la conservazione e la valorizzazione di eventuali elementi decorativi pittorici, scultorei e/o di arricchimento di componenti di arricchimento dell'edificio.

Morfologia delle coperture	<p>Le coperture dovranno essere realizzate con falde inclinate e con pendenze analoghe a quelle originarie o prevalenti nel contesto.</p> <p>E' ammesso l'inserimento di abbaini di forma e materiali coerenti con i caratteri morfologici e compositivi dell'edificio, l'apertura di finestre installate a raso nella falda, di "tubi solari" per l'illuminazione del sottotetto e di pannelli solari integrati nella copertura.</p>
Manti di copertura	<p>Su edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i manti di copertura dovranno essere confermati nei materiali originari; in tutti gli altri casi potranno essere realizzate coperture in materiale lapideo in laterizio del tipo prevalente nell'isolato dove si trova l'edificio in esame. In casi particolari, o di rifacimenti parziali, potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi purché coerenti con l'intero edificio, secondo il parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.</p>
Apparato decorativo in copertura	<p>Gli sporti di gronda e i cornicioni, nel rispetto delle caratteristiche originarie e predominanti nel contesto, potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • con travetti e "puntoni" in legno a vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra degli elementi lignei costituenti la struttura del tetto; • con mensole o lastre di appoggio in pietra (o con mensole lavorate e/o decorate, negli edifici aventi tali caratteristiche originarie da salvaguardare).
Balconi e ringhiere	<p>I balconi andranno realizzati in lastre e mensole di pietra o con mensole e tavole di legno se presenti originariamente o predominanti nel contesto; con ringhiere in ferro a bacchette verticali parallele dotate di semplice mancorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio.</p> <p>I piani dei balconi potranno essere eventualmente realizzati in cls armato e bocciardato di spessore limitato (inferiore a cm. 8).</p>
Aperture	<p>Le aperture di finestre e di porte dovranno essere di forma rettangolare verticale o quadrata nel caso di aperture di dimensioni limitate con spalle e voltini realizzati in malta o con cornici, davanzali e soglie in pietra; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di preesistenze o di adeguamento a caratteristiche architettoniche coerenti con la situazione dell'edificio originario o del contesto; i serramenti e gli elementi oscuranti dovranno essere in legno verniciato o impregnato o in altro materiale di aspetto analogo; è vietato l'uso di chiusure esterne con avvolgibili e l'apertura di finestre ad andamento orizzontale; è sempre</p>

	<p>ammessa la modificazione delle aperture di finestre e porte per consentire l'adeguamento degli edifici a norme e regolamenti di sicurezza, per il superamento di barriere architettoniche e per prescrizioni di carattere igienico-sanitario; per le eventuali vetrine poste a piano terreno è consentito l'impiego di telai in profilati metallici di limitata sezione, verniciati con colore scuro salvo preesistenti manufatti di pregio; è consentita la posa di serramenti sul lato interno di muri e colonne dei loggiati in modo che risulti visibile all'esterno solo la superficie vetrata.</p> <p>I portoni pedonali e carrai dovranno essere realizzati con doghe orizzontali di legno o di altro materiale di aspetto analogo, anche con superfici decorate se coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio.</p>
Androni di accesso	<p>Gli androni di accesso ai cortili dovranno essere conservati come in origine o adeguarsi alle forme e ai materiali coerenti con il contesto, risultando comunque organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.</p>
Scale esterne	<p>Le scale esterne a vista dovranno essere, sostenute da muratura piena; la formazione di scale chiuse e ascensori, in applicazione di quanto consentito dalle norme sui tipi di intervento, dovrà risultare coerente per forma, dimensione e aspetto con l'edificio principale.</p>
Recinzioni	<p>Non sono ammesse di norma nuove recinzioni sui cigli stradali salvo comprovate motivazioni di sicurezza; le eventuali recinzioni originarie esistenti possono essere mantenute e/o completate; sono consentiti il mantenimento, il rifacimento e il completamento di murature piene originariamente presenti e dei relativi portali (da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi modelli costruttivi dell'originario).</p>
Aree libere	<p>Le aree pubbliche e/o private a cielo libero dovranno essere trattate preferibilmente con pavimentazione in pietra di tipo e taglio coerenti con il contesto, o con superfici a verde.</p>
Allineamento delle quote e dei fronti edilizi	<p>Per garantire coerenza compositiva delle facciate, la Commissione Locale per il Paesaggio potrà prescrivere vincoli di allineamento delle quote di colmo e/o di gronda, dei fronti, e/o di imposta, forma e dimensione delle aperture, sempre nel rispetto di quanto ammesso dalle presenti norme.</p>
Sagoma definita	<p>Per gli interventi in modifiche di sagoma di edifici esistenti, la nuova costruzione e/o il completamento dell'esistente devono avvenire secondo forme derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo di modelli tradizionali, escludendo nel contempo morfologia e materiali incoerenti con gli elementi caratterizzanti del contesto; l'obiettivo è che</p>

	i nuovi interventi edilizi utilizzino forme e materiali scelti in modo da integrarsi con l'ambiente storico / culturale di cui fanno parte.
Barriere architettoniche	In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, sono ammesse deroghe motivate ai presenti indirizzi e criteri-guida di intervento.
Altezze dei locali	Per qualsiasi categoria di intervento è ammesso il mantenimento dell'altezza interpiano originaria, con conservazione delle quote degli orizzontamenti esistenti.
Alberature	Gli alberi e gli arbusti da collocare negli spazi pubblici devono essere di specie autoctone o coerenti con la tradizione locale. Le alberature su spazi privati visibili dall'esterno devono essere coerenti con il contesto per posizione, sagoma e specie.
Opere di urbanizzazione a rete	Le reti di distribuzione per l'energia, per le comunicazioni e per gli impianti e l'illuminazione pubblica dovranno essere progressivamente interrato o poste "sotto traccia" in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche e/o delle facciate degli edifici; è consentito il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per obbligo di legge e/o per norme di sicurezza.

TITOLO IV – USI DEL TERRITORIO

CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI USI

Art. 7 – Usi pubblici

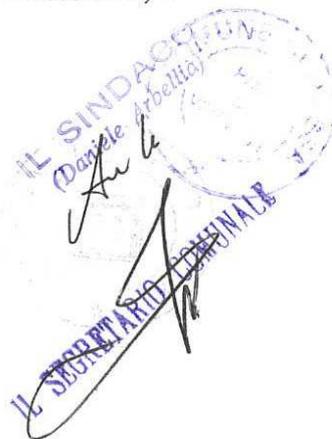
Costituisce uso pubblico del territorio e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti pubblici di interesse collettivo, secondo la seguente classificazione:

A) Strutture per la viabilità

Esse comprendono:

- I)** – strade;
- II)** – nodi stradali;
- III)** – rispetti stradali.

Nelle aree destinate dal piano alla viabilità è istituito, salvo le eccezioni di cui ai paragrafi successivi, il vincolo di inedificabilità assoluta.



*** (Osservazione n° 1)**

Saranno consentite le costruzioni da destinarsi ad autorimessa privata, purchè vincolate pertinenzialmente a specifiche unità immobiliari, in analogia con quanto disposto dalla L. 122/89 e, purchè non in contrasto con il Nuovo Codice della Strada, previa autorizzazione dei competenti Uffici Provinciali.



All'interno di tali aree la indicazione grafica della tavole di piano, relativa a strade e nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

- I) Le strade sono individuate su tavole di piano in scala 1:5.000 e classificate da apposita tabella. Le caratteristiche minime ivi definite sono prescrittive per la realizzazione di nuove strade e per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione della struttura viaria esistente.
- II) I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, nell'ambito delle aree destinate alla viabilità, possano anche essere attuati per fasi successive.

Le distanze tra gli accessi di strade di diversa importanza sono definite dalle tavole di piano e dalla tabella delle caratteristiche minime della viabilità. Ulteriori accessi oltre a questi potranno essere previsti da strumenti urbanistici esecutivi, compatibilmente con l'organizzazione del traffico e fatte salve le superiori approvazioni.

- III) I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato naturale.

Le aree di rispetto sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che siano collegati alla rete stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prescritta per i vari tipi di strade.* (Osservazione n° 1)

La realizzazione di tali impianti e gli interventi relativi a quelli esistenti sono attuati comunque nei limiti fissati al penultimo comma dell'art. 11 delle presenti norme.

Laddove specificamente classificate per le varie destinazioni d'uso nelle tavole di piano, e per le aree agricole, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di interesse fondiario o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It, Uf e Ut.

Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, sempre che ciò sia coerente con le prescrizioni di piano, essere ampliati nella parte opposta al lato prospiciente la viabilità esistente e prevista.

B) Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Tali servizi ed attrezzature comprendono:

- a) servizi ed attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari);
- b) servizi ed attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);



- c) parchi, attrezzature per il gioco e lo sport;
- d) parcheggi pubblici.

Le tavole di piano individuano, con specifica simbologia, i servizi e le attrezzature esistenti e/o previsti nelle aree appositamente destinate.

La realizzazione di tali servizi ed attrezzature è subordinata, oltreché ai parametri e prescrizioni di piano, al rispetto della legislazione vigente in materia.

In particolare la dotazione di parcheggi, oltre quelli previsti dalle tavole di piano, dovrà essere conforme ai valori ed alle prescrizioni definite nella tabella "dotazioni minime di parcheggi" allegata alle presenti norme.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche su più piani o attraverso la destinazione a parcheggio pubblico di uno o più piani di un edificio.

I parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. potranno essere attuati attraverso interventi che prevedano la realizzazione di autorimesse private ai livelli sottostanti ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e S. M. e I., ferma restando la dimensione dell'area a parcheggio pubblico individuata dal P.R.G..

C) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Tali servizi ed attrezzature comprendono:

- A) parchi pubblici urbani e sovracomunali: tali parchi che si configurano come parchi naturali, sono destinati alla conservazione ed al potenziamento del patrimonio naturale, agricolo e boschivo esistente ed alla fruizione pubblica di tale patrimonio.

Nelle aree destinate a parco naturale gli interventi si attuano per piano particolareggiato di iniziativa pubblica e nel rispetto dei Piani di area regionali esteso all'intera zona, individuando:

- le parti di territorio e gli edifici che dovranno essere acquisiti in base all'art. 9 della L. 22/10/1971, n° 865, per la realizzazione dei percorsi pubblici, degli spazi di sosta e parcheggio, delle sistemazioni a parco, degli interventi necessari alla conservazione di peculiari caratteristiche naturali, morfologiche ed ambientali, delle attrezzature sociali, culturali, ricreative, necessari al godimento pubblico del parco;
- le parti del territorio e gli edifici che potranno mantenere la utilizzazione privata sia ad uso residenziale sia produttivo, agricolo e forestale, precisando le norme necessarie a garantire un corretto uso del suolo per ogni parte di tali territori e le prescrizioni atte a definire i limiti planovolumetrici, tipologici e architettonici degli eventuali ampliamenti consentiti per gli edifici esistenti.

Nelle aree a parco naturale, fino all'approvazione del piano particolareggiato e/o del Piano d'area, sono ammessi esclusivamente gli interventi per l'uso agricolo di cui all'art. 12 delle presenti norme. Non sono ammessi inoltre interventi di alterazione dell'ambiente quali: abbattimenti di alberatura di alto fusto (ad eccezione delle colture legnose), movimenti di terra non dettati da esigenze di conduzione agricola, ed ogni altro intervento che possa alterare consistentemente lo stato dei luoghi e l'equilibrio ambientale generale.



D) Impianti ed attrezzature tecniche generali

Tali impianti ed attrezzature comprendono:

- a) le opere necessarie per l'erogazione e gestione dell'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica e per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi urbani e di tutti i servizi tecnici del tessuto urbanizzato;
- b) i cimiteri.

Le tavole di piano individuano, con specifica simbologia, i servizi, le attrezzature e gli impianti esistenti e/o previsti nelle aree appositamente destinate.

Si considerano usi compatibili con quelli di cui alle precedenti lettere B), D), le abitazioni per la custodia e l'esercizio di tali servizi, attrezzature ed impianti, comunque nella misura di un alloggio per ogni servizio, o attrezzatura o impianto e con superficie utile non superiore a mq. 150.

In ogni caso, gli interventi nelle aree di uso pubblico sono soggetti ai parametri e prescrizioni di piano ed alla legislazione vigente in materia, fatte salve deroghe ai sensi di legge,

Art. 8 – Usi di interesse pubblico

Costituisce uso di interesse pubblico del territorio e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente art. 7, a gestione e/o proprietà privata, sempre che realizzati e gestiti per finalità di uso collettivo.

La edificazione nelle aree destinate agli usi di interesse pubblico, oltre che garantire il rispetto dei parametri e prescrizioni di piano, dovrà rispettare i seguenti limiti di densità edilizia:

- per i servizi ed attrezzature di cui alle lettere B)a) e B)b), del precedente art. 7 l'indice di utilizzazione fondiaria massimo consentito U_f è pari a 0,6 mq./mq.;
- per i servizi ed attrezzature di cui alle lettere B)c) e C)a), del precedente art. 7 l'indice di utilizzazione fondiaria massimo consentito U_f è pari a 0,1 mq./mq..

E' fatta salva la possibilità di consentire deroga ai sensi di legge qualora l'opera risponda ai fini di interesse pubblico perseguiti dalla pubblica Amministrazione.

Art. 9 – Usi residenziali

Costituiscono uso residenziale le funzioni ed attività che si svolgono all'interno del tessuto urbanizzato in modo interdipendente, integrato e compatibile.

L'uso residenziale comprende:



- a) le abitazioni;
- b) le attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;
- c) le attività commerciali al minuto ed i pubblici esercizi, in conformità anche ai rispettivi piani di settore;
- d) gli studi professionali;
- e) gli uffici con superficie utile non superiore a mq. 150; uffici esistenti nel tessuto urbano residenziale, anche con superficie utile superiore, possono essere ampliati "una tantum" del 40% della Su esistente, anche in caso di rilocalizzazione;
- f) l'artigianato di servizio;
- g) l'artigianato di produzione di cui all'elenco allegato B) alle presenti norme;
- h) i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e di uso pubblico di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Art. 10 – Usi produttivi

Costituiscono uso produttivo le seguenti attività:

- a) le attività per l'industria manifatturiera in genere, di trasformazione, chimica, delle costruzioni e degli impianti e le relative attrezzature, laboratori, magazzini, depositi, esposizione e vendita, uffici, connessi all'attività di produzione;
- b) le attività di cui sopra di tipo artigianale in base alle caratteristiche e requisiti di cui alla legislazione vigente in materia;
- c) i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e di uso pubblico di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Le tavole di piano individuano le aree relative alle attività esistenti e previste di cui sopra.

Nelle aree esterne ai nuclei urbanizzati sono ammesse tutte le destinazioni industriali ed artigianali, mentre nelle aree interne ai nuclei urbanizzati è consentito il mantenimento e l'ampliamento delle attività produttive esistenti e, in caso di mutamento di attività, sono ammesse quelle compatibili con la vicinanza del tessuto residenziale, in relazione all'impatto ambientale di tali attività con riferimento prevalente agli effetti inquinanti derivanti da scarichi liquidi ed aeriformi, rumori, odori e dai traffici indotti.

Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia e l'esercizio degli immobili, comunque nella misura di un alloggio per ogni attività e con superficie utile non superiore a mq. 150.

Art. 11 – Usi commerciali

Costituiscono uso commerciale le seguenti attività:

- a) le attività commerciali al minuto, i pubblici esercizi;



- b) le attività commerciali all'ingrosso;
- c) gli studi professionali, gli uffici, le agenzie, gli istituti di credito;
- d) i magazzini, depositi, e stoccaggio in genere, attività doganali;
- e) i distributori di carburante;
- f) le attività di esposizione, mostre, fiere, ecc...;
- g) le attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;
- h) l'artigianato di servizio;
- i) l'artigianato di produzione di cui all'elenco allegato B alle presenti norme;
- j) i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e di uso pubblico di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Le tavole di piano individuano, per talune aree, destinazioni d'uso specifiche, attraverso apposita simbologia, definendone i parametri e prescrizioni d'intervento relativi.

In particolare, per quanto riguarda i distributori di carburante di nuova realizzazione nelle fasce di rispetto stradale, oltre ai parametri e prescrizioni generali, si rispetteranno i seguenti limiti d'intervento:

- 1) è consentita la realizzazione di un edificio (o l'ampliamento di quello esistente) per i locali di servizio all'attività, quali: servizi igienici, ufficio, magazzino, officina per lavaggio e piccole riparazioni, fino ad una Superficie utile massima complessiva pari a mq. 200;
- 2) l'abitazione per la custodia e l'esercizio dell'attività, nei limiti di cui al successivo comma, dovrà essere realizzata in un'unica soluzione architettonica con l'edificio di cui alla precedente lettera a);
- 3) quanto alle precedenti lettere sarà comunque realizzato nei limiti dell'applicazione di un indice di fabbricabilità I_f pari a 1 mc/mq e sarà consentito se la superficie di intervento sarà pari o superiore a mq. 600;
- 4) quanto alle precedenti lettere non è consentito all'interno della perimetrazione del centro storico.

Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia e l'esercizio degli immobili, comunque nella misura di un alloggio per ogni attività e con superficie utile non superiore a mq. 150.

Art. 12 – Usi agricoli

Costituiscono uso agricolo le attività che si svolgono nel territorio extraurbano finalizzate alla produzione e all'organizzazione dei singoli fondi agricoli.

L'uso agricolo comprende:

- a) le abitazioni per gli attivi nell'agricoltura;



IL SINDACO
(Daniela Arbellia)

IL SEGRETARIO COMUNALE

- b) le attrezzature e infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi (silos, serre, magazzini, allevamenti di tipo aziendale, locali per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli e in genere tutti gli edifici di servizio aziendale o interaziendale);

Nelle aree destinate ad uso agricolo dal piano si applicano per le abitazioni rurali gli indici di cui al 10° comma dell'art. 25 della L. R. n° 56 del 5/12/1977. Tali indici sono applicati al lordo delle abitazioni esistenti.

Le tavole di piano precisano gli ulteriori parametri anche per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi.

Gli allevamenti di tipo aziendale possono essere realizzati nei limiti fissati dalle tavole di piano purché distino non meno di ml. 10 dalle aree a destinazione residenziale e commerciale dei centri urbanizzati e sempre che vengano messi in opera sistemi di depurazione o adottate particolari tecniche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico determinate in base alle disposizioni delle leggi vigenti. Non sono compatibili con l'uso agricolo, per ragioni di contrasto ambientale e culturale, gli allevamenti di tipo industriale, salvo il caso in cui vengano previsti in sede di Piano Zonale Agricolo di livello sovracomunale e con i limiti e prescrizioni che ivi saranno definiti.

Le tavole di piano individuano gli edifici non connessi all'agricoltura, precisandone gli usi e gli interventi ammissibili.

Nelle aree dei centri frazionali e degli annucleamenti rurali siti in alta quota (alpeggi), destinate all'uso agricolo, in caso di disuso di immobili esistenti, è consentito il recupero degli stessi ad uso residenziale, attraverso interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione, con ampliamenti non eccedenti il 20% della volumetria esistente.

In ogni caso sia gli interventi di recupero che quelli di nuova edificazione nelle aree di uso agricolo ed in quelle dei centri frazionali devono tendere alla conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali tipici dell'area agricola montana.

Le attività estrattive sono consentite, nel rispetto della legislazione vigente in materia, esclusivamente qualora finalizzate all'estrazione di materiali litoidi destinati al recupero degli edifici tipici (beole, ecc..).

Le aree ad uso agricolo annesse alle residenze dei nuclei urbanizzati sono inedificabili e non concorrono comunque al calcolo degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Nelle aree agricole è consentita l'utilizzazione degli edifici esistenti con interventi di miglioramento igienico e funzionale che potranno comportare un incremento massimo del 20% del volume preesistente, anche a fini agroturistici e ricreativi, nel rispetto dei requisiti di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente per il settore specifico dell'agriturismo.

Il progetto d'intervento dovrà prevedere un'adeguata sistemazione a verde attrezzato dell'intera area interessata dalle attività sportive, ricreative e per il ristoro.



Nelle aree agricole eventualmente inserite all'interno di zone perimetrare a parco naturale, sono consentiti tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, con i limiti dati da eventuali norme definite nei Piani Particolareggiati e/o dai Piani d'area.

Art. 12bis - Rete delle piste e delle strade di accesso alle aree montane

- 1. Nelle aree agricole e boschive è ammessa la realizzazione di infrastrutture di viabilità per l'accesso al territorio ai fini dell'esercizio di attività agricole, forestali, pastorali e zootecniche, di controllo e manutenzione di infrastrutture pubbliche e di utilità pubblica e di vigilanza e protezione da eventi naturali.**
- 2. Gli interventi di realizzazione della viabilità di cui al presente articolo devono osservare le disposizioni della L.R. 4/2009.**

Art. 12ter - Costruzioni e manufatti di origine rurale

- 1. Per costruzioni e manufatti appartenenti all'edilizia di origine rurale ricadenti nel territorio extraurbano e nelle aree boscate, valgono le seguenti disposizioni:**
 - **il recupero e il riuso degli edifici devono avvenire con riferimento a morfologie, tipologie, dimensioni e materiali costruttivi tradizionali e tipici del contesto;**
 - **in particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere coerente con gli esempi qualificanti del contesto soprattutto per quanto concerne la pendenza delle falde di copertura ed il rapporto tra le dimensioni di lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà risultare assimilabile agli edifici nei quali siano riconoscibili le tipologie di carattere rurale tradizionale;**
 - **le scelte relative ai progetti preordinati agli interventi sugli edifici di origine rurale dovranno essere motivate in base all'analisi e all'integrazione dei seguenti aspetti:**
 - **localizzazione e orientamento della costruzione;**
 - **individuazione di componenti da conservare e/o ripristinare;**
 - **riferimenti architettonici (morfologia, tipologia, composizione, rapporti tridimensionali);**
 - **documentazione storica degli elementi edilizi da conservare o riprodurre;**
 - **individuazione di parti compromesse o incongrue da ripristinare e/o ricomporre.**
- 2. Per quanto riguarda la disciplina di dettaglio degli interventi sul patrimonio edilizio rurale storico si rimanda ai contenuti del precedente art. 6bis.**

CAPO II – APPLICAZIONE DEGLI USI

Art. 13 – Organizzazione e localizzazione delle destinazioni d'uso

Le tavole di piano definiscono per ogni area del territorio comunale le destinazioni d'uso secondo le classificazioni di cui al precedente capo I, stabilendone in alcuni casi, destinazioni specifiche e/o percentuali specifiche per ogni singola area.

TITOLO V – MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 14 – Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento diretto o attraverso strumento urbanistico esecutivo. Il piano definisce le aree nelle quali è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui le concessioni è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Ove non definite dal piano, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste costituiscano variante al piano.

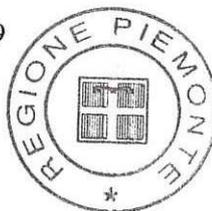
Art 15 – Intervento diretto

Nelle aree nelle quali il piano non prevede l'obbligo di formazione di S.U.E., gli interventi previsti o ammessi si attuano attraverso il rilascio di concessione con le procedure di cui alla legislazione vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale ed in piena conformità alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Nelle aree di Nuovo Impianto e di Ristrutturazione Urbanistica soggette ad intervento edilizio unitario, per le quali le tavole di piano precisano i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 della L. R. 56/77, il rilascio della concessione, che può avvenire anche a stralci, è subordinato alla presentazione di un progetto edilizio esteso all'intera area delimitata nelle tavole di piano.

Tale progetto dovrà essere corredato da un impegno unilaterale d'obbligo a:

1. cessione delle aree previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario. In particolare, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria non potranno essere inferiori a quelle risultanti dall'applicazione degli standards fissati dall'art. 21 della L. R. 56/77.



- La cessione di tali aree dovrà avvenire anteriormente al rilascio della prima concessione ad edificare.
2. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.G. e dal progetto edilizio unitario contemporaneamente alle opere edilizie concesionate cui si riferiscono e comunque entro cinque anni dalla data del rilascio della prima concessione.
- L'ultimazione di tali opere ed il loro positivo collaudo da parte degli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale è presupposto all'abitabilità o agibilità degli immobili realizzati.
- Nelle aree di cui al precedente comma si applicano le disposizioni di cui al punto 3 del terzo comma del successivo art. 16, nonché quelle di cui al precedente art. 5), punto 4.4).

Art. 16 – Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

Nelle aree nelle quali il piano esplicitamente lo prevede, ed in quelle individuate ai sensi del terzo comma del precedente art. 14, l'intervento è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, così come definiti e regolamentati al Titolo V della L. R. 56/77.

Qualora il P.R.G. e specifiche deliberazioni Consiliari non preveda esplicitamente la formazione di S.U.E. di intervento pubblico, si procederà alla formazione di S.U.E. di iniziativa privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono attuati in conformità alla legislazione vigente, alle prescrizioni di piano ed alle seguenti:

1. nelle aree per le quali il piano prevede l'intervento di Nuovo Impianto dovrà essere garantita la dotazione minima di aree ad uso pubblico risultante dall'organizzazione dei servizi prevista dal piano e in ogni caso non inferiore a quanto fissato dall'art. 21 della L. R. 56/77, nella misura di:
 - a) mq. 25 per ogni 30 mq. di Superficie utile prevista ad uso residenziale;
 - b) mq. 10 per ogni 100 mq. di Superficie territoriale di intervento nelle aree ad uso produttivo;
 - c) mq. 100 per ogni 100 mq. di Superficie utile ad uso commerciale.
2. Nelle aree per le quali il piano prevede l'intervento di ristrutturazione urbanistica, la dotazione di aree di uso pubblico risulterà dall'organizzazione dei servizi prevista dalle tavole di piano e dalla coerente organizzazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento.

In ogni caso sarà soddisfatto lo standard di parcheggio risultante dall'applicazione dei valori minimi fissati alla tabella Allegato A alle presenti norme.

Per gli interventi previsti ai sensi del terzo comma del precedente art. 14 del tessuto urbanizzato (interno ed esterno al perimetro del centro storico) la dotazione di aree di uso pubblico risulterà dallo strumento urbanistico esecutivo.
3. Le aree di uso pubblico eventualmente individuate nelle tavole di piano all'interno di aree soggette a strumento urbanistico esecutivo hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione (anche se risulti superiore a quella derivante dall'applicazione degli standards di cui al punto 1 del presente



comma, che deve comunque essere garantita).

L'ubicazione prevista nelle tavole di piano ha valore di impostazione generale e potrà quindi subire lievi spostamenti e adeguamenti alla delimitazione ed organizzazione in sede progettuale, tenendo conto del sistema generale dei servizi, attivandone i collegamenti funzionali e definendone le destinazioni specifiche in base alle esigenze del contesto urbanistico circostante ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e garantendo in ogni caso lo standard di parcheggio come precisato al precedente punto 2.

4. Gli strumenti urbanistici esecutivi attuati ai sensi del terzo comma del precedente art. 14, e quelli di cui al successivo punto 5, possono prevedere, all'interno dell'area d'intervento, l'approfondimento progettuale e quindi parziali modifiche di parametri e prescrizioni definiti dalle tavole di piano, così come possono modificare la precisa ubicazione della destinazione d'uso.
- In ogni caso restano comunque fermi i volumi e le superfici utili relativi ad ogni destinazione d'uso risultanti dalla applicazione degli indici prescritti per le varie aree dalle tavole di piano, o preesistenti nel caso di interventi all'interno del perimetro del centro storico.
5. Gli strumenti urbanistici esecutivi individuati nelle tavole di piano con la siglatura (PP1, PP2, PCS1, PCS2, PCS3) con specifiche simbologie di legenda, fermo restando quanto precisato al punto 3) del presente articolo, sono attuati nel rispetto delle specifiche prescrizioni definite nelle tavole di piano e nei limiti delle quantità definite per le varie destinazioni d'uso dalle relative schede allegato C) alle presenti norme.

TITOLO VI - TUTELA DEL TERRITORIO

CAPO I - VINCOLI AMBIENTALI

Art. 17 - Natura dei vincoli

Il P.R.G. individua, sulla base dell'analisi idrogeomorfologica ed ambientale del territorio comunale le aree sottoposte a particolari normative di tutela.

I vincoli di tutela sono:

1) **Tutela dei corsi d'acqua**

Nelle aree di tutela dei corsi d'acqua individuate dal P.R.G. è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta.

In tali aree sono ammesse esclusivamente le opere necessarie per l'accessibilità pedonale, le opere di difesa spondale e di ristrutturazione idraulica.

2) **Tutela idrogeologica**

Nelle aree di tutela idrogeologica individuate dal P.R.G. oltre alle opere di cui al secondo comma del



*** (Osservazione n° 5)**

Nelle aree di rispetto cimiteriale individuate dal P.R.G., oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti, sono ammesse, con concessione a titolo precario, edicole per la vendita dei fiori o degli oggetti di culto ed onoranza funebre, **nonché accessori pertinenziali di edifici esistenti.**



precedente punto 1), sono ammessi gli interventi necessari per l'uso agricolo delle stesse secondo i parametri definiti dalle presenti norme, con esclusione degli edifici per allevamenti.

In ogni caso di nuova edificazione la richiesta di concessione dovrà essere corredata da studio idrogeologico atto a dimostrare la compatibilità dell'intervento ed a definire le eventuali opere di sistemazione necessarie per un suo corretto inserimento nel territorio, così come definito dalle norme e dalle prescrizioni geologico-tecniche, allegate, e dalla carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

3) Tutela culturale

Nelle aree di tutela culturale individuate dal P.R.G., sono ammessi tutti gli interventi necessari per l'uso agricolo del suolo, ad eccezione degli allevamenti.

Art. 17bis - Reticolo idrografico / caratteristiche ecologiche e paesaggistiche

- 1. Tutti gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi messi in atto all'interno delle aree individuate come "Rete idrografica" devono prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica e di coerenza con il contesto paesaggistico.**
- 2. Devono essere preservate le condizioni di naturalità delle sponde dei corsi d'acqua dotati di "potenziale funzione di corridoi ecologici"; nel caso di opere necessarie per la sicurezza e il controllo del regime idraulico si dovranno impiegare tecnologie di intervento di "ingegneria naturalistica".**

Art. 17ter - Interventi comportanti trasformazioni di superfici boscate

- 1. il P.R.G. individua sulle tavole le aree boscate, classificate con riferimento alla legislazione vigente, si precisa che laddove esiste la sovrapposizione della classificazione di area boscata con quella di destinazione d'uso del suolo si applicano i riferimenti normativi di tale destinazione urbanistica, fermo restando il vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della normativa regionale di riferimento, relativamente anche all'applicazione delle compensazioni di cui all'art. 19 della L.R. 4/2009 e s.m.i. per le possibili trasformazioni d'uso da autorizzare.**

- 2. Nelle aree boscate si applicano le norme seguenti:**
 - **gli interventi su tali superfici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle normative statali, regionali, provinciali e comunali vigenti ed essere autorizzati dalle autorità competenti;**

 - **è necessario che eventuali interventi su tali superfici (esclusi quelli selvicolturali, comunque soggetti a specifica normativa di competenza regionale) siano realizzati sulla base di specifici progetti che prevedano:**
 - **accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza;**

 - **valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori. Particolare attenzione andrà posta nella scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le stesse specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie e valutando la possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale e paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico.**

- 3. Nelle aree di cui al presente articolo, fatte salve le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono ammessi gli interventi seguenti:**
 - **gli interventi consentiti in base alla concomitante classificazione delle destinazioni d'uso delle aree riportate sulle tavole (precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004);**

 - **le opere previste dalla pianificazione sovraordinata o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;**

- **le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, realizzate secondo la normativa forestale regionale vigente;**
- **i percorsi pedonali e ciclabili e quelli aperti al traffico veicolare per l'accesso agli insediamenti esistenti e previsti, a fondo stabilizzato, non asfaltato, opportunamente regolamentati e segnalati, con l'avvertenza che nella progettazione di tali percorsi dovrà essere data priorità al recupero della viabilità esistente ed alla realizzazione di percorsi ad uso misto (anche con finalità di servizio per le attività forestali e di fruizione pubblica), nel rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona; la viabilità dovrà avere dimensionamento, rapportato alle effettive esigenze di servizio.**

CAPO II – VINCOLI LEGALI

Art. 18 – Rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale individuate dal P.R.G., oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti, sono ammesse, con concessione a titolo precario, edicole per la vendita dei fiori o degli oggetti di culto ed onoranza funebre. * (Osservazione n° 5)

Non sono ammessi interventi edilizi per l'uso agricolo del suolo, fatta eccezione per serre di tipo leggero (senza ancoraggio al suolo in muratura), anche in questo caso con concessione a titolo precario.

Il P.R.G. prevede ai sensi dell'art. 27, L. R. 56/77, le fasce di rispetto cimiteriale. Tali fasce sono fissate nella misura minima di mt. 50.

Art. 19 – Rispetti stradali e ferroviari, leggi nazionali e regionali

I rispetti stradali, dei corsi d'acqua, ecc., sono definiti dalle tavole di piano in coerenza alle leggi nazionali e regionali in materia.

In ogni caso i vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in vigore o di futura promulgazione operano a tutti gli effetti sul territorio comunale, anche qualora costituissero modifica alle previsioni di piano.

TITOLO VII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 20 – Deroghe alle norme del P.R.G.

Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di



pubblico interesse, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6 Agosto 1967, n° 765 e con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 Dicembre 1955, n° 1357. Per edifici di particolare pregio ambientale possono essere concesse deroghe nei limiti fissati dai competenti Enti tutori.

Art. 21 – Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas)

L'ubicazione sul territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per la TELECOM) prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai nastri stradali e dai confini di proprietà.

Sono comunque applicabili le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. R. 5 Dicembre 1977, n° 56 e Successive Modifiche ed Integrazioni.

Art. 22 – Edifici o attività in contrasto con la destinazione d'uso

Il Comune disporrà le modalità ed i termini entro cui gli insediamenti non consentiti nelle zone a destinazione residenziale ed agricola devono essere allontanati.

E' consentito, tuttavia, il permanere di industrie non nocive, non pericolose e non rumorose.

Le modificazioni degli edifici e gli eventuali ampliamenti nella misura massima del 20% di superficie utile di calpestio sono autorizzabili, qualora interessino area già di proprietà dell'azienda prima dell'adozione del P.R.G..

In caso di vendita o di cessione o di trasferimento, le aree sulle quali sorgono gli edifici o si esercitano attività in contrasto con le destinazioni di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico preventivo di iniziativa comunale nell'ambito delle destinazioni e secondo i parametri normativi e regolamentari previsti dal P.R.G..

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche per le attività industriali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., all'interno delle zone agricole.

Negli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in zona agricola ed inadeguati sotto l'aspetto igienico-sanitario, potranno essere effettuate operazioni di adeguamento e di dotazione dei servizi igienici mancanti con la possibilità di incrementare la superficie utile per un massimo di 10 mq. per alloggio.

Tali adeguamenti si attueranno mediante intervento edilizio diretto.

Art. 23 – Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia



IL SINDACO
(Daniel Arbellita)
[Signature]
IL SEGRETARIO COMUNALE
[Signature]

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con il P.R.G. espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del presente P.R.G..

Per quanto non previsto nelle presenti norme di attuazione, si fa riferimento alle Leggi nazionali e regionali vigenti.



IL SINDACO
(Daniel Arbellita)

IL SEGRETARIO COMUNALE

ALLEGATI

- A) Tabella "Dotazione minima di parcheggi"
- B) Elenco delle attività di artigianato di servizio e delle attività compatibili con l'uso residenziale e commerciale del territorio
- C) Schede specifiche di prescrizione normativa per aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo



IL SINDACO
(Daniele Arbelli)
[Signature]

IL SEGRETARIO COMUNALE
[Signature]

ALLEGATO A

DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

Per gli interventi di Nuova Costruzione e per i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti

TIPICI DI INTERVENTO	NUOVO IMPIANTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	COMPLETAMENTO	MUTAMENTI D'USO DI EDIFICI ESISTENTI
ISTRUZIONE FINO ALL'OBBLIGO	0,2 MQ/MQ Su	0,2 MQ/MQ Su	=====
ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO	0,3 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su	=====
SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	0,5 MQ/MQ Su	0,5 MQ/MQ Su	=====
ATTREZZATURE SOCIALI SANITARIE	0,15 MQ/MQ St	0,15 MQ/MQ St	=====
VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT	0,05 MQ/MQ St	0,05 MQ/MQ St	=====
ATTREZZATURE SPORTIVE DA SPETTACOLO	0,3 MQ/MQ Sf	0,3 MQ/MQ Sf	=====
SALE DA SPETTACOLO	1 MQ/MQ Su	1 MQ/MQ Su	0,5 MQ/MQ Su
ABITAZIONI	0,08 MQ/MQ Su	=====	=====
ATTIVITA' RICETTIVE	0,5 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su
COMMERCIO AL MINUTO, PUBBLICI ESERCIZI E ARTIGIANATO DI SERVIZIO	0,5 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su	=====
ATTIVITA' PRODUTTIVE	0,05 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su
STUDI PROFESSIONALI E UFFICI A BASSA DIREZIONALITA'	0,5 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su	=====
UFFICI, AGENZIE E ISTITUTI DI CREDITO	0,5 MQ/MQ Su	0,5 MQ/MQ Su	0,3 MQ/MQ Su

Note: 1) Su indica la superficie utile interessata o prevista dall'intervento.

2) Sf o St indicano le superfici fondiarie o territoriali interessate dall'intervento.

3) I parcheggi pubblici risultanti dall'applicazione della presente tabella dovranno essere reperiti di norma all'interno dell'area d'intervento. Nei casi di modifica di destinazione d'uso è consentito il loro reperimento in aree diverse purché non distino più di ml. 200 dall'area oggetto dell'intervento e siano assoggettate a vincolo di uso pubblico trascritto nei Registri Immobiliari.



ALLEGATO B

ELENCO DELLE ATTIVITA' DI ARTIGIANALI COMPATIBILI CON L'USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE DEL TERRITORIO.

(Classificazione delle attività economiche ISTAT 1981 e seguenti)

- 328.9 Riparazione di apparecchi e materiale di riscaldamento w condizionamento, di impianti idraulici, di distribuzione gas e di impianti frigoriferi; riparazione e manutenzione di ascensori e montacarichi.
- 330.2 Riparazione di macchine per ufficio, di sistemi per l'elaborazione dei dati, di registratori di cassa e simili.
- 330.2 Lavori di impianti tecnici (escluso il montaggio effettuato da parte di ditte costruttrici ed escluse le installazioni elettriche per l'edilizia).
- 330.3 Montaggio ed altri lavori di impianto tecnico.
- 330.4 Riparazione di apparecchi elettrici (di misura, elettromedicali, di telecomunicazione), di apparecchi e componenti elettronici, di impianti radiofonici, televisivi, di diffusione e di amplificazione sonora.
- 371.4 Riparazione di strumenti scientifici e di precisione (esclusi quelli ottici).
- 373.4 Riparazione di strumenti ottici e fotocinematografici.
- 419.1 Produzione di pane.
- 419.2 Produzione di pasticceria.
- 419.3 Produzione di fette biscottate e biscotti.
- 421.1 Produzione di gelati.
- 423.1 Preparazione del caffè, di sucedanei del caffè e del the.
- 423.4 Produzione specializzata di prodotti dietetici e alimenti per la prima infanzia.
- 436.1 Produzione di calze per uomo, donna e ragazzo.
- 436.2 Produzione di tessuti a maglia.
- 436.3 Produzione di altri articoli di maglieria.
- 439.3 Produzione di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili.
- 439.8 Produzione di tulle, pizzi e merletti.
- 439.9 Produzione di ricami.
- 442.1 Produzione di marocchineria, articoli da viaggio e di articoli tecnici in cuoio.
- 452 Produzione a mano e su misura di calzature (comprese le calzature ortopediche).
- 453 Confezione in serie di articoli di abbigliamento e altre attività collegate.
- 454 Confezione su misura di vestiario e biancheria; modisterie.
- 455 Confezione di altri articoli tessili (esclusa la tessitura integrata).
- 456 Confezione di pellicce.



- 463.1 Laboratori di falegnameria e carpenteria (esclusa la carpenteria navale).
- 463.2 Produzione o produzione e posa in opera di falegnameria industriale per l'edilizia e di pavimenti in legno.
- 465 Costruzione di altri oggetti in legno (esclusi i mobili).
- 466 Produzione di articoli in sughero, paglia, giunco e vimini; produzione di spazzole e pennelli.
- 467 Industria del mobile e dell'arredamento in legno.
- 473 Stampa e industrie affini limitatamente a tipografie, legatorie e rilegatorie.
- 474 Editoria.
- 491.2 Lavorazione di pietre dure e preziose per gioielleria e per uso industriale.
- 492 Costruzione di strumenti musicali e relativi accessori.
- 493 Laboratori fotografici e cinematografici.
- 494 Costruzione di giochi, giocattoli e articoli sportivi.
- 496 Industria del confezionamento.
- 503 Installazione di impianti per l'edilizia.
- 504 Attività di finitura dell'edilizia.
- 671.1 Riparazioni di autoveicoli (esclusa la riparazione di carrozzerie).
- 671.2 Riparazioni di motoveicoli e biciclette.
- 672 Riparazioni di calzature ed articoli in cuoio.
- 673 Riparazioni di elettrodomestici, radio, televisori, giradischi e fonografi.
- 674 Riparazione di orologi e gioiellerie.
- 675 Riparazioni non altrove classificate.
- 981 Servizi di lavanderia, tintoria ed affini.
- 982 Servizi per l'igiene e l'estetica della persona.
- 983 Studi e laboratori fotografici.
- 984 Servizi personali non altrove classificati.
- 985 Servizi domestici presso famiglie e convivenze.



SCHEDE DI PRESCRIZIONE NORMATIVA PER LE AREE SOGGETTE A STRUMENTO
URBANISTICO ESECUTIVO



SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO 1 DI ESPANSIONE TURISTICO-RICETTIVO, RESIDENZIALE IN FRAZIONE CA' DEI SECCHI

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO	PP1
<u>Obbiettivi urbanistici:</u>	Valorizzazione del nucleo baricentrico al centro ed alle principali frazioni con l'utilizzazione della viabilità comunale di recente costruzione, per insediamenti turistico-ricettivi e residenziali turistici e stanziali.
<u>Modalità d'intervento:</u>	Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
<u>Tipo d'intervento:</u>	Previsti nelle tavole di Piano e dal Piano Particolareggiato.
<u>Usi del territorio:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gli usi turistico-ricettivi e commerciali previsti dal Piano Particolareggiato saranno contenuti nella dimensione complessiva non superiore a mc. 8.580 (80% del totale). In tali usi rientrano le residenze stagionali; 2) Gli usi residenziali previsti dal Piano Particolareggiato saranno contenuti nella dimensione complessiva non superiore a mc. 2.145 (20% del totale); 3) Gli usi pubblici e di interesse pubblico risulteranno dall'approfondimento progettuali del sistema dei servizi previsti dalle tavole di Piano e/o dal Piano Particolareggiato.
<u>Parametri d'intervento:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - numero dei piani fuori terra: due; - tipologia edilizia: isolata od a schiera; - distanza dai confini: risultante dall'applicazione dell'art. 3-parametro VI-con un minimo di mt. 10 o con distanza nulla nel caso di costruzioni in aderenza su progetto planivolumetrico generale.

IN SEDE DI REDAZIONE DEL P.P. DOVRANNO ESSERE ESPERITE INDAGINI GEOGNOSTICHE E PROSPEZIONI GEOTECNICHE ATTE AD ACCERTARE LA STABILITA' DEI VERSANTI ED A FORNIRE LE NECESSARIE INDICAZIONI A CARATTERE VINCOLANTE, IN ORDINE ALLE MODALITA' E CARATTERISTICHE DELLE FONDAZIONI NONCHE' ALLE EVENTUALI OPERE DI CONSOLIDAMENTO E CONTENIMENTO DEI TERRENI.



SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO 2 DI RECUPERO E NUOVO IMPIANTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/AGRICOLI IN FRAZIONE CERVA

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO	PP2
<u>Obbiettivi urbanistici:</u>	Recupero funzionale degli edifici parzialmente dismessi e addizione di nuovi insediamenti per usi artigianali/produttivi e agricoli/produttivi con possibilità di stabulazioni consortili, con particolare rispetto alla tutela ambientale del sito lungo il torrente Sermenza.
<u>Modalità d'intervento:</u>	Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
<u>Tipo d'intervento:</u>	Previsti nelle tavole di Piano e dal Piano Particolareggiato.
<u>Usi del territorio:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gli usi produttivi previsti dal Piano Particolareggiato saranno contenuti nella dimensione complessiva non superiore a mq. 15.101 di superficie utile (pari al 60% del totale). In tali usi rientrano le residenze così come ammesso dall'art. 10 delle N.T.A. (usi produttivi); 2) Gli usi produttivo/agricoli previsti dal Piano Particolareggiato saranno contenuti nella dimensione complessiva non superiore a mq. 6.472 (pari al 30% del totale); 3) Gli usi commerciali previsti dal Piano Particolareggiato saranno contenuti nella dimensione complessiva non superiore a mq. 2.397 di superficie utile (pari al 10% del totale); 4) Gli usi pubblici e di interesse pubblico risulteranno dall'approfondimento progettuale del sistema dei servizi previsti dalle tavole di Piano e/o dal Piano Particolareggiato.
<u>Parametri d'intervento:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Rapporto max di copertura: 50% della Sf; - Altezza massima: mt. 10 con esclusione degli eventuali impianti tecnologici; - Distanza fra edifici: confrontanza con edificio di maggiore altezza; - Distanza dai confini: minimo di ml. 5; - Distanza dal corso d'acqua: mt. 15.
<p>IN SEDE DI REDAZIONE DEL P.P. DOVRANNO ESSERE ESPERITE INDAGINI GEOGNOSTICHE E PROSEZIONI GEOTECNICHE ATTE AD ACCERTARE LA STABILITA' DEI SUOLI ED A FORNIRE LE NECESSARIE INDICAZIONI A CARATTERE VINCOLANTE, IN ORDINE ALLE MODALITA' E CARATTERISTICHE DELLE FONDAZIONI. DOVRANNO NEL CONTEMPO ESSERE ESPERITE INDAGINI SPECIFICHE DI CARATTERE IDROGEOLOGICO ATTE A FORNIRE INDICAZIONI A CARATTERE VINCOLANTE, IN ORDINE ALLE OPERE SPONDALI DI ARGINATURA RITENUTE INDISPENSABILI ALLA SICUREZZA DELL'AREA.</p>	



* (Osservazione n° 3)

ALLEGATO C3

SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA AL PIANO DI RECUPERO 1 DEL CENTRO STORICO DI ROSSA/CENTRO

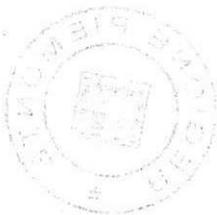
<u>INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO</u>	<u>PCS1</u>
<u>Obiettivi urbanistici:</u>	<u>Recupero del tessuto urbanistico attraverso interventi di conservazione e di riqualificazione funzionale.</u>
<u>Modalità d'intervento:</u>	<u>Piano di recupero di iniziativa privata.</u>
<u>Tipo d'intervento:</u>	<u>Previsti nelle tavole di Piano e dal Piano di recupero.</u>
<u>Usi del territorio:</u>	<u>1) Gli usi residenziali previsti dal Piano di recupero saranno contenuti nella dimensione complessiva (comprensiva dell'esistente) non superiore a mq. 272 di superficie utile;</u> <u>2) Gli usi pubblici e di interesse pubblico risulteranno dall'approfondimento progettuale del sistema dei servizi previsti dalle tavole di Piano e/o dal Piano di recupero.</u>



* (Osservazione n° 3)

SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA AL PIANO DI RECUPERO 1 DEL CENTRO STORICO DI ROSSA/CENTRO

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO	PCS1
Obbiettivi urbanistici:	Recupero del tessuto urbanistico attraverso interventi di conservazione e di riqualificazione funzionale.
Modalità d'intervento:	Piano di recupero di iniziativa privata.
Tipo d'intervento:	Previsti nelle tavole di Piano e dal Piano di recupero.
Usi del territorio:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gli usi residenziali previsti dal Piano di recupero saranno contenuti nella dimensione complessiva (comprensiva dell'esistente) non superiore a mq. 272 di superficie utile; 2) Gli usi pubblici e di interesse pubblico risulteranno dall'approfondimento progettuale del sistema dei servizi previsti dalle tavole di Piano e/o dal Piano di recupero.



* (Osservazione n° 3, 7, 8, 9)

ALLEGATO C4

SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA AL PIANO DI RECUPERO 2 DEL CENTRO STORICO DI ROSSA/CENTRO

<u>INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO</u>	<u>PCS2</u>
<u>Obbiettivi urbanistici:</u>	<u>Recupero del tessuto urbanistico attraverso interventi di conservazione e di riqualificazione funzionale.</u>
<u>Modalità d'intervento:</u>	<u>Piano di recupero di iniziativa privata.</u>
<u>Tipo d'intervento:</u>	<u>Previsti nelle tavole di Piano e dal Piano di recupero.</u>
<u>Usi del territorio:</u>	<u>1) Gli usi residenziali previsti dal Piano di recupero saranno contenuti nella dimensione complessiva (comprensiva dell'esistente) non superiore a mq. 420 di superficie utile;</u> <u>2) Gli usi pubblici e di interesse pubblico risulteranno dall'approfondimento progettuale del sistema dei servizi previsti dalle tavole di Piano e/o dal Piano di recupero.</u>



* (Osservazione n° 3, 7, 8, 9)

SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA AL PIANO DI RECUPERO 2 DEL CENTRO STORICO DI ROSSA/CENTRO

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO	PCS2
<u>Obbiettivi urbanistici:</u>	Recupero del tessuto urbanistico attraverso interventi di conservazione e di riqualificazione funzionale.
<u>Modalità d'intervento:</u>	Piano di recupero di iniziativa privata.
<u>Tipo d'intervento:</u>	Previsti nelle tavole di Piano e dal Piano di recupero.
<u>Usi del territorio:</u>	<ol style="list-style-type: none">1) Gli usi residenziali previsti dal Piano di recupero saranno contenuti nella dimensione complessiva (comprensiva dell'esistente) non superiore a mq. 420 di superficie utile;2) Gli usi pubblici e di interesse pubblico risulteranno dall'approfondimento progettuale del sistema dei servizi previsti dalle tavole di Piano e/o dal Piano di recupero.



SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA AL PIANO DI RECUPERO 3 DEL CENTRO STORICO DI ROSSA/RAINERO

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO	PCS3
<u>Obiettivi urbanistici:</u>	Recupero del tessuto urbanistico attraverso interventi di conservazione, di riqualificazione funzionale e di parziale ricostruzione di edifici fatiscenti.
<u>Modalità d'intervento:</u>	Piano di recupero di iniziativa privata.
<u>Tipo d'intervento:</u>	Previsti nelle tavole di Piano e dal Piano di recupero.
<u>Usi del territorio:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gli usi residenziali previsti dal Piano di recupero saranno contenuti nella dimensione complessiva (comprensiva dell'esistente) non superiore a mq. 650 di superficie utile; 2) Gli usi pubblici e di interesse pubblico risulteranno dall'approfondimento progettuale del sistema dei servizi previsti dalle tavole di Piano e/o dal Piano di recupero.

