

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

approvato con D.G.R. NR. 50-10773 del 27/01/87 e
succ. var. approvata con D.G.R. 103-38063 del 29/05/90

VARIANTE 1995

NORME DI ATTUAZIONE TABELLE DI ZONA

controdeduzioni alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte -Assessorato Urbanistica, Settore Approva-
zione Strumenti Urbanistici- trasmesse con nota nr. 7216/96 - 11548/96 del 16/06/1997, adottate con
D.C. nr. 3 del 11/02/1998.

progetto preliminare			
adottato con d.c. n°	54	del	17/10/95
pubblicato dal	28/11/95	al	28/12/95
progetto definitivo			
adottato con d.c. n°	14	del	17/05/96
pubblicato dal		al	

IL PROGETTISTA



IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE



COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'
PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
VARIANTE 1995

**NORME DI ATTUAZIONE
E TABELLE DI ZONA**

LE MODIFICHE APPORTATE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE SONO EVIDENZIATE CON SCRITTURA IN **NERETTO**

**I N D I C E**

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag.	4
“ 2 - Aspetto dell'ambiente	“	5
“ 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale.....	“	6
“ 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).....	“	8
“ 5 - Utilizzazione del suolo	“	9
“ 6 - Concessione ed autorizzazione.....	“	11
“ 7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	“	13
“ 8 - Interventi edilizi e loro definizioni	“	17
“ 9 - Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normati- vi.....	“	26
“ 10 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d'uso	“	27
“ 11 - R1 - Aree di interesse storico-ambientale.....	“	29
“ 12 - R2 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione ...	“	32
“ 13 - R3 - R4 - Aree di completamento e di nuovo impianto	“	34
“ 14 - Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazioni d'uso	“	35
“ 15 - P1 - T1 - Aree per impianti produttivi e terziari esistenti conferma- ti e di completamento	“	36
“ 16 - P2 - T2 - Aree per impianti produttivi e terziario-commerciali di nuovo impianto	“	38



Art. 17 - PE - Aree per attività estrattiva.....	pag. 39
“ 18 - E - Aree agricole produttive.....	40
“ 19 - E1 - Aree agricole di rispetto degli abitati.....	45
“ 20 - NR - Annucleamenti rurali.....	46
“ 21 - SP - Aree destinate a servizi pubblici.....	47
“ 22 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative.....	49
“ 23 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.....	51
“ 24 - Edifici ricadenti in zona impropria.....	52
“ 25 - Autorimesse private e depositi.....	54
“ 26 - Aree di parcheggio privato.....	55
“ 27 - Vincoli.....	56
“ 28 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	62
“ 29 - Aree speciali e prescrizioni specifiche.....	64
“ 30 - Deroghe.....	66

**Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.**

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

a) le presenti norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi;

b) le tavole di progetto:

- 0 - Previsioni P.R.G. / legenda tavole.
- 1 - Previsioni P.R.G. / Capoluogo - scala 1:2.000.
- 1.1 - Previsioni P.R.G. / Capoluogo / dettaglio centro antico - scala 1:1.000.
- 2 - Previsioni P.R.G. / Lurisia - scala 1:2.000.
- 3 - Previsioni P.R.G. / Prea - scala 1:1.000.
- 4 - Previsioni P.R.G. / Norea, Annunziata, Dho - scala 1:2.000.
- 5.1 - Previsioni P.R.G. territorio comunale / zona Capoluogo e Lurisia - scala 1:5.000.
- 5.2 - Previsioni P.R.G. territorio comunale / zona Norea, Prea, Barocco, Rostello - scala 1:5.000.
- 5.3 - Previsioni P.R.G. territorio comunale / zona Pian Marchisa - scala 1:10.000.
- 6 - Sintesi di P.R.G. e Comuni contermini - scala 1:25.000.

c) la relazione geologico-tecnica.

2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.

3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:

- la relazione illustrativa.

4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.



Art. 2 - ASPETTO DELL'AMBIENTE.

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
- 2 Il Sindaco ha facoltà di ordinare agli obbligati l'esecuzione delle opere necessarie per il mantenimento del decoro predetto.
- 3 I piani ed i regolamenti comunali riguardanti i connotati dell'ambiente, l'arredo delle aree urbanizzate, la sistemazione dei fondi circostanti gli edifici e le opere di urbanizzazione, costituiscono attuazione delle presenti norme.
- 4 L'applicazione delle disposizioni di cui al comma che precede, ove del caso, sarà imposta mediante modalità esecutive delle concessioni, delle autorizzazioni, oppure mediante ordinanza del Sindaco.
- 5 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati negli interventi edilizi in genere dovranno armonizzarsi con la tradizione costruttiva locale e con le caratteristiche dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi. A tal fine l'Amministrazione Comunale ha facoltà di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative in sede di esame delle istanze di concessioni od autorizzazioni edilizie.



Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

- 1 Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti ad autorizzazione o concessione del Sindaco - definiti nel successivo art. 6.
- 2 Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio della concessione o dell'autorizzazione e' subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- 3 Il Piano regolatore generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entita' degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalita' ed ai mezzi specificati nei successivi commi.
- 4 La dotazione predetta e' garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
 - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
 - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi in cui esse sono previste dal Piano regolatore generale.
- 5 Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E., nonchè per gli interventi soggetti a P. di R. - qualora prevedano la demolizione con ricostruzione, ovvero determinino un carico urbanistico maggiore dell'esistente, ma comunque in riferimento all'incremento previsto - le relative convenzioni o le norme di attuazione dovranno quantificare le aree per servizi, di cui alla lettera b) del precedente comma 4, in relazione alla dotazione minima stabilita dalla legge e conseguentemente prevedere la dismissione o l'asservimento ove indicato nelle tabelle di zona del P.R.G. ovvero la monetizzazione delle stesse; nel caso in cui il P.R.G. preveda una quantità maggiore o minore di dismissione o asservimento si procederà mediante conguaglio.
- 6 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di



insediamento è garantita mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G. e/o nelle tabelle di zona.

- 7 Il Piano regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fatto obbligo, in sede di strumento attuativo o di concessione per nuovo impianto o per ampliamento, in relazione alla quantità oggetto di nuova costruzione, di cedere od asservire superfici in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge.
- 8 Le aree per le quali il P.R.G., mediante rappresentazione cartografica o nelle tabelle di zona, non prevede aree per servizi, queste dovranno essere monetizzate, nella misura pari alla dotazione minima di legge, in riferimento alla quantità oggetto di nuova costruzione.
- 9 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono.
- 10 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 11 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi o all'attuazione di aree soggette a concessione singola.
- 12 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per quanto concerne le attrezzature ricettive alberghiere si fissa uno standard minimo per aree e attrezzature pubbliche pari a mq. 20 ogni 3 posti letto e/o posti a sedere.
- 13 Ove negli articoli che seguono si fa riferimento "alla data di adozione del P.R.G." o "alla data di adozione delle presenti norme" si intende la data di adozione definitiva della variante al P.R.G. vigente di cui le presenti norme costituiscono elemento integrante.
- 14 In sede di attuazione del P.R.G. dovrà essere assicurato il rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie il Sindaco accerta che sia garantita l'osservanza delle norme vigenti in materia.

**Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**

- 1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione e' subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:
 - a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo;
 - b) negli ulteriori casi in cui l'Amministrazione Comunale ritenga necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere territoriale procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma dell'art. 32, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree asseggiate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto delle quantità delle aree per servizi, dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso; **le modifiche dovranno comunque garantire per le aree pubbliche una agevole e immediata fruibilità ed una razionale interconnessione con la viabilità e le altre aree a servizi esterne.**
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. puo' subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso quanto previsto alla lettera c, 6° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 4 Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in esecuzione del P.R.G. allora vigente, in corso di realizzazione alla data di adozione del presente piano, restano confermati. Salvo diversa specifica prescrizione restano confermati i parametri e le quantità approvati senza pregiudizio della possibilità di apportare modifiche intese a garantire una migliore organizzazione degli immobili interessati.



Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni od autorizzazioni ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo **e all'interno dello stesso.**
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.

IL SEGRETARIO COMUNALE



- 9 L'istanza diretta ad ottenere l'autorizzazione ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unita' immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realta' determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.



Art. 6 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE.

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a concessione od autorizzazione del Sindaco, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti a concessione ne' ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso, purché in assenza di opere, delle unità immobiliari non superiori a 700 mc., e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, con le prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con eventuali convenzioni od altri atti vincolanti l'uso dell'unità medesima.
- 3 Non sono inoltre soggetti a concessione ne' ad autorizzazione:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;
 - b) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 4 La domanda di concessione ad edificare deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, l' comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di concessione deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 5 Modalità e criteri per il rilascio di concessione od autorizzazione sono regolati dal R.I.E.
- 6 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione o la cui urbanizzazione è oggetto di progetti già approvati ed in via di realizzazione. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.



- 7 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76.
- 8 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.



Art. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 Superficie territoriale - S.T.:
e' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilita' pedonale e veicolare, e ad impianti e servizi pubblici.
- 2 Superficie fondiaria - S.F.:
e' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilita' pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con "cortile comune" si puo' considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione alla estensione dei lotti che vi hanno accesso.
- 3 Indice di densita' edilizia territoriale - I.T.:
esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.
- 4 Indice di densita' edilizia fondiaria - I.F.:
esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 5 Indice di utilizzazione edilizia territoriale - U.T.:
esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.
- 6 Indice di utilizzazione edilizia fondiaria - U.F.:
esprime la massima S.U.L. edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non puo' comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T. se indicata.
- 7 Rapporto di copertura - R.C.:
e' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria espresso in percentuale.
- 8 Superficie coperta - S.C.:
e' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni emergenti dal terreno sistemato. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi balconi e cornicioni purchè non aggettanti più di 1,60 ml.; sono comunque comprese tutte le strutture appoggiate al suolo. Sono infine esclusi dal computo della S.C. i



locali per autorimessa e/o deposito, interrati totalmente e parzialmente se realizzati a norma della lettera b) dell'art. 25 successivo.

9 Superficie utile lorda - S.U.L.:

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani parzialmente o completamente fuori terra con esclusione dei piani totalmente interrati, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche.

Nel caso di edifici a destinazione residenziale, all'interno di zone a prevalente destinazione residenziale, non si conteggiano nella S.U.L. i locali seminterrati se destinati esclusivamente ad accessori.

10 Volume - V.:

il volume si calcola con riferimento al solido emergente dal terreno, misurato geometricamente fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili come definiti dal R.I.E. o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume non sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi, a norma del disposto di cui al comma 11 successivo.

Nel calcolo devono essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte e le sovrastrutture tecniche; sono altresì escluse le porzioni di seminterrato, sempreché a destinazione accessoria, di altezza fino a cm. 100 dalla linea di spiccato all'intradosso del primo solaio F.T., fatta salva la precisazione di cui al comma 11 seguente; oltre tale misura concorre al calcolo della volumetria tutta la struttura emergente. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. il volume, ai fini delle presenti norme, e' da calcolarsi in modo geometrico con riferimento all'intero solido emergente dal terreno.

Non si conteggiano nel volume i bassi fabbricati se realizzati a norma dell'art. 25 seguente, e se realizzati separatamente dall'edificio principale.

11 Allineamento di quota:

la superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere a quota inferiore a quella del piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili.



Il piano di spiccatto degli edifici a sistemazione del terreno avvenuta, può essere raccordato al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o in loro assenza al piano di campagna con riporti di terreno con pendenza non superiore al 10%; in tal caso per il calcolo del volume edificabile si segue la norma del comma 10 precedente.

Qualora non sussistano pregiudizi sotto il profilo ambientale sono ammessi riporti di terreno con pendenza superiore al 10% ma comunque nella misura massima di cm. 100 misurati dal piano stradale e/o dalle banchine pedonali esistenti o previste o in loro assenza con riferimento ai terreni limitrofi; in tal caso il volume dovrà essere calcolato senza l'esclusione di cui al comma precedente e cioè conteggiando l'intero solido emergente dalla linea di spiccatto. **I riporti di terreno in questione sono ammessi esclusivamente per documentate esigenze di natura geomorfologica o per ragioni di salubrità dell'abitazione.**

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.

Le rampe e le fosse di accesso alle autorimesse o ad altri locali interrati, se non interessanti più di una parete, non sono tenute in conto ai fini della determinazione del piano di terreno sistemato e quindi del calcolo del volume e dell'altezza del fabbricato.

12 Piani fuori terra - P.F.T.:

si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio e' anche solo in parte fuori terra; il numero di piani fissati per ogni area nei quadri sinottici dei valori parametrici e' riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie.

Nel numero dei piani non si conteggiano i soppalchi purché realizzati a norma del R.I.E.

13 Altezza - H.:

è data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccatto della parete dal piano del sedime stradale o delle banchine pedonali esistenti o in progetto, o in assenza, dal piano del terreno a sistemazione avvenuta, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata; non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza massima le eventuali porzioni di terreno ribassate per rampe di accesso alle autorimesse interrate e relative trincee per spazi di manovra degli automezzi, purché questi ultimi non interessino più di una facciata dell'edificio; sono fatti salvi casi particolari che derivano da specifiche situazioni morfologiche del terreno o dalla necessità di adeguate sistemazioni di aree pubbliche limitrofe.

L'altezza massima di un edificio si calcola come media delle altezze riferite a ciascun fronte e non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi tecnici (vano scala, serbatoi acqua, ecc.), delle costruzioni speciali (silos per l'agri-



coltura, cabine e tralicci elettrici, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

- 14 Distanza:
la distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra e appoggiate al suolo, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1,60.
Determinano in ogni caso distanza bovindi o altri volumi chiusi aggettanti.
Per quanto concerne le autorimesse ed i locali di deposito si richiama quanto previsto all'art. 25 successivo.
- 15 Capacità insediativa teorica:
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.
- 16 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,60.
- 17 Adeguamenti igienico-funzionali:
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico-funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli di fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.



Art. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

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

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

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

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.



Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento e' assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

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

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

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non e' ammessa l'alterazione dei prospetti ne' l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unita' immobiliare, ne' venga frazionata o aggregata ad altre unita' immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico- sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonche' dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.



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

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

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

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

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

In particolare e' ammesso:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora cio' non sia



possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e di quelle relative alla sopraelevazione della copertura per motivi statici (**realizzazione di cordolo**) e comunque fino ad un massimo di cm. 50.

Tale sopraelevazione è ammessa per risolvere documentati problemi di consolidamento della copertura esistente; non potrà comunque produrre alterazioni alla tipologia originaria della copertura. Non può essere ammessa in presenza di facciate che presentino elementi figurativi o decorativi di pregio che possano risultare compromessi dalla sopraelevazione stessa.

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

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, e' ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non e' comunque ammesso l'impove-



rimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O DI TIPO A (R.I.)

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

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.



FINITURE INTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreche' non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopraelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 70 **per documentate esigenze di carattere igienico-funzionale.**

E' altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreche' chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, **coperte e chiuse su almeno tre lati.**

5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE O DI TIPO B (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Congiuntamente a tale tipo di intervento possono essere consentiti oltrechè quanto previsto nella ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. E' pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 70.

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

5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

E' l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, e dei quali e' ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali.



Il volume non potrà essere superiore a quello preesistente; l'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella esistente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti, fatta salva la costruzione in aderenza ove possibile, ed ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi topograficamente o normativamente nei singoli ambiti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 8.

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

5.4. D4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

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

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

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

Tali interventi, fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, nonché il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti di cui ai commi 4.2. e 5.1. precedenti, per i quali non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

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

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale



prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate per le quali e' ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

In caso di sopraelevazione dovranno rispettarsi:

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

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

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

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

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e la distanza dalla parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, e' richiesto assenso scritto del confinante, l'intervento non e' comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

Per le zone di nuovo impianto, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: pari alla meta' dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali e' ammessa l'aderenza



o la confrontanza minima di mt. 3.

Per le altre zone, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

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

Nel caso di pareti non finestrate si ammettono, in ogni caso:

- distanze dai confini inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- costruzioni in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in caso di aderenza non occorre accordo scritto tra le parti.

9 H) RICOSTRUZIONE DI RUDERI.

In presenza di ruderi o di edifici **diroccati** può essere autorizzata, salvo diversa indicazione del P.R.G., la ricostruzione mirante a ripristinare le forme, le tipologie e la consistenza originale, con uso di materiali tradizionali locali e nel rispetto del successivo art. 24.

L'ingombro a terra deve essere chiaramente individuabile dallo stato di fatto.

La consistenza originaria in elevazione deve essere documentata mediante illustrazioni, se reperibili, oppure mediante atto di notorietà da allegare al progetto; in caso contrario la ricostruzione farà riferimento all'ingombro planimetrico esistente ed assumendo in progetto le tipologie esistenti circostanti.

Per quanto concerne distacchi da confini o altri edifici si assume quanto previsto per la demolizione con ricostruzione di cui al comma 5.3 precedente.



Art. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI.

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale e' suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e cosi' classificati:

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

- R1. aree di interesse storico-ambientale;
- R2. aree a capacita' insediativa esaurita di recente edificazione;
- R3. aree di completamento;
- R4. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

- P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
- T1. aree per impianti terziari esistenti confermati e di completamento;
- T2. aree per impianti terziari di nuovo impianto;
- CR. aree per complessi ricettivi all'aperto;
- PE. aree per attivita' estrattiva.

- Aree agricole

- E . aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di rispetto degli abitati;
- NR. nuclei rurali.

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).

- Aree per la viabilita', il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:

- R1 = A
- R2, NR = B
- R3, R4 = C
- P1, P2, T1, T2, CR, PE = D
- E, E1 = E



**Art. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE;
DESTINAZIONI D'USO.**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
 - artigianato non nocivo e molesto;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
 - 1 le attività commerciali di uso corrente;
 - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
 - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
 - 4 le attività professionali e di agenzia;
 - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
 - 6 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - 7 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.
- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
 - 1 l'artigianato di servizio;
 - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la CIE e l'USSL locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
 - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.
- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Sindaco, se non nei casi previsti dalle presenti norme.
- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle



vigenti leggi.

- 6 Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, fatto salvo quanto altro previsto dalle leggi vigenti, la devoluzione dell'unita' immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi - per l'area interessata - dal Piano Regolatore Generale o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unita' medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 4' comma.
- 7 Ai fini dell'ammissibilita' di attivita' commerciali, il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva, formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche.

**Art. 11 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi del 1° comma, punto 1), art. 24 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. che si intende richiamato per quanto disposto al comma 8°, art. 40 ed al comma 6°, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di autorizzazione o concessione singola - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 6 E' inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso del Sindaco, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G., fatto salvo quanto previsto al comma 14 successivo.
- 7 Per gli edifici accessori per i quali le tavole di progetto non indicano topograficamente l'intervento edilizio ammesso, sono consentiti interventi finalizzati alla loro conservazione ed al loro adeguamento funzionale purché indirizzati alla riqualificazione dei manufatti medesimi sotto il profilo architettonico- ambientale.
- 8 Nelle aree di cui al presente articolo e' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; e' altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.



- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse totalmente interrate, anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste; nel caso di intervento su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o comunque sottoposti al parere della Sovrintendenza ai Beni Architettonici le relative specifiche prescrizioni si intendono prevalenti sulle norme di cui al presente comma. Alle stesse condizioni nell'area R1.2 di Prea è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra nel caso in cui i fabbricati ad uso residenziale esistenti ne siano sprovvisti. Le costruzioni dovranno garantire per tipologia e materiali impiegati la massima integrazione nel tessuto edilizio esistente.
- 10 E' sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 11 Attraverso l'apposita Delibera Consigliare di cui all'art. 17, comma 6° e 7° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e' consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 12 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 14° comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 11° comporta l'enunciazione - nella Delibera Consigliare - delle ragioni, analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui alle leggi 1497/39 e 1089/39 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo previsti nelle tavole di progetto e comunque conformi al parere degli organismi competenti.
- 15 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico ed ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
In sede di intervento, particolarmente per gli edifici per i quali si ammette la ristrutturazione edilizia totale, è obbligatorio provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio,



quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni.

16 Interventi e prescrizioni particolari.

In sede di intervento edilizio sono ammessi la sopraelevazione di cui ai commi 4.2, 5.1 e 5.2 del precedente art. 8, nonché piccoli ampliamenti per documentate esigenze igienico-funzionali, contenute nel 20% del volume esistente; 25 mq. sono comunque consentiti. Valgono comunque le seguenti prescrizioni: la sopraelevazione è ammessa solo nel caso in cui l'edificio non presenti elementi figurativi e decorativi che potrebbero risultare compromessi.

17 Edifici soggetti a norme speciali.

Per gli edifici individuati sulle tavole di progetto con apposita numerazione sono consentiti i seguenti interventi:

Edificio nr. 1: è consentito il rifacimento delle strutture orizzontali e della copertura con sopraelevazione per ottenere un'altezza di interpiano di almeno mt. 2,70.

Edificio nr. 2: è consentito il rifacimento delle strutture orizzontali e della copertura con sopraelevazione per ottenere altezze di interpiano di almeno mt. 2,70.

Il consolidamento dei muri perimetrali è consentito anche con il loro totale rifacimento senza alterare gli interassi delle aperture esterne e le inclinazioni di "scarpa" al piano terreno.

Edificio nr. 3: è consentito il rifacimento della copertura e delle strutture orizzontali con sopraelevazione per consentire altezze d'interpiano di almeno mt. 2,70 per 2 piani fuori terra.

Edificio nr. 4: è consentito il rifacimento della copertura e delle strutture orizzontali con sopraelevazione per consentire altezze d'interpiano di almeno mt. 2,70.

Edificio nr. 5: è consentito il rifacimento della copertura e delle strutture orizzontali con sopraelevazione per consentire altezze d'interpiano di almeno mt. 2,70.

In caso di totale demolizione resa necessaria dalla scarsa consistenza delle strutture verticali dovrà essere mantenuta, nella ricostruzione, la tipologia compositiva del prospetto su via Alpi e lo schema strutturale e architettonico del portico che dà accesso al cortile interno.

18 Gli edifici per i quali si segnala sulle tavole di progetto la presenza di loggiati da conservare dovranno essere oggetto di un attento intervento di recupero finalizzato alla conservazione e valorizzazione della facciata nel suo complesso ed in particolare dell'elemento tipologico segnalato.

In ogni caso è prescritta, anche per edifici non segnalati, la conservazione di elementi strutturali e decorativi di facciata quali cornicioni, lesene, decorazioni pittoriche etc..



Art. 12 - R2 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacita' insediativa e' ritenuta esaurita dal P.R.G.
- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante autorizzazione o concessione singola:

- a) manutenzione straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti.
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti:
 - la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
 - gli ampliamenti e le sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%;
 - gli adeguamenti igienico-funzionali di unita' immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento puo' essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreche' coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.
- d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreche' il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari;

Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione e' comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50.

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., o con specifica deliberazione consiliare motivata;



b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 10,50, fatti salvi gli ampliamenti previsti nella precedente lettera c), 3° comma.

5 E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.

6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 100 mq., e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.

Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.



Art. 13 - R3 - R4 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R3 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R4 - di nuovo impianto sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto.
- 4 L'area per servizi pubblici prevista nella zona R 3.5 di Lurisia dalle tabelle di zona si intende vincolante sia come quantità sia come localizzazione cartograficamente individuata.
La convenzione del S.U.E. cui è demandata l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà prevederne la dismissione all'Amministrazione Comunale in forma gratuita dell'intera superficie per servizi.
- 5 **Per le aree appresso indicate, situate in fregio a viabilità provinciale, il numero degli accessi e le loro caratteristiche dovranno essere definite con l'Amministrazione competente, tenendo comunque conto di quanto rispettivamente previsto:**
 - capoluogo:
 - R3.1, R3.6, R3.7, R3.14, R4.4: un solo accesso da strada provinciale;
 - R4.1, R4.2: massimo due accessi da strada provinciale;
 - Lurisia:
 - R4.1: un solo accesso da strada provinciale.



Art. 14 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO.

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
 - a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali; commercio con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili;
 - b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
 - c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
 - d abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 180 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.

- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziaria sono i seguenti:
 - a commercio ingrosso e dettaglio;
 - b esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
 - c servizi pubblici e privati, strutture per lo spettacolo, il tempo libero, congressi e simili;
 - d strutture ricettive alberghiere, paralberghiere, case di cura, riposo e simili con eventuali annessi esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
 - e strutture per il tempo libero e lo sport;
 - f residenza necessaria per proprietario o custode nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati o in loro assenza in misura non superiore ad un alloggio per ogni unità prevista con S.U.L. massima non superiore a mq. 180 di alloggio.

Per le strutture alberghiere esistenti alla data di adozione del P.R.G., individuate in zona terziaria, è vincolante la destinazione d'uso in essere. Non è ammesso cambio di destinazione a favore di case di cura, riposo e simili.

- 3 L'eventuale precisazione ed articolazione delle destinazioni ammesse nelle singole aree di P.R.G. è definita nelle relative tabelle di zona: tali indicazioni rivestono valore prescrittivo.

- 4 Si richiamano i disposti di cui all'art. 21, 1° comma, punti 2 e 3, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. in ordine alla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.



**Art. 15 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARI
ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMEN-
TO.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi e terziari confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 Nell'area P1.1 del capoluogo sul lato ovest verso via Alpi e la strada provinciale per Prea il P.R.G. indica topograficamente due arretramenti: impianti e strutture a destinazione produttiva dovranno rispettare quello maggiore; altre strutture, quali uffici, casa custode etc., dovranno rispettare quello più ridotto.
- 4 Nell'area T1.1 del capoluogo si confermano le strutture esistenti, ammettendosi, per le destinazioni previste nella tabella di zona, eventuali ampliamenti un tantum per adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari nella misura comunque non superiore a 50 mq.
Sono esclusi nuovi piani interrati o seminterrati.
Sono comunque consentite sistemazioni a raso, senza strutture in elevazione, per impianti di gioco e sport.
- 5 Nell'area T1.2 del capoluogo nella porzione individuata in classe IIIa sono comunque ammesse sistemazioni a raso, senza strutture in elevazione, per impianti di gioco e sport. Gli interventi previsti dal P.R.G. dovranno essere localizzati sulla restante area ricadente in classe II.
- 6 Per l'area T2.1 del capoluogo situata in fregio alla viabilità provinciale si ammette un solo accesso da concordarsi con l'Amministrazione competente.



- 7 **Area P1.9 del capoluogo: la porzione ricadente in classe IIIb non è comunque edificabile e potrà essere utilizzata esclusivamente per stoccaggio e deposito di materiali inerenti l'attività esistente.**

Per il capannone esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, confermandosi la destinazione produttiva ed escludendosi eventuali modifiche di destinazioni d'uso per altre attività.



Art. 16 - P2 - T2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. per nuovi insediamenti produttivi (P2) o terziario-commerciali (T2).
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona mediante S.U.E. preventivo.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 **Nella zona T2.1 di Lurisia, la destinazione commerciale è ammessa quale possibilità integrativa delle altre destinazioni attivabili in zona e deve essere limitata a generi di largo e generale consumo o per supportare la valorizzazione di prodotti tipici locali, escludendosi comunque esercizi quali supermercati, ipermercati o simili.**

**Art. 17 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalita' di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attivita' estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque in misura non eccedente il rapporto di copertura del 5% della superficie della zona.



Art. 18 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.

- 1 Nelle aree produttive agricole produttive (E) gli interventi hanno prioritariamente ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.
- 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:
 - a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti e delle attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;
 - a3. interventi di nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili.

Negli interventi di cui alla lettera a1., e' ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 20% ai sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
 - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, ove non rivestono interesse architettonico, oppure destinati ad attività agrituristica, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;
- b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i con-



tenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; e' consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.

L'abitazione rurale dovrà essere localizzata in contiguità al centro aziendale in modo da realizzare unitarietà funzionale con i fabbricati accessori esistenti o previsti.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 10.
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti o nel caso in cui la stalla sia destinata ad ospitare non più di 10 capi di bestiame, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.

Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km. 10.

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale.

Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di



animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 30; e' data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo **e di Lurisia**: mt. 100;
- **distanza dalle aree T e CR anche sparse: mt. 50.**

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 40% della S.U.L. esistente.

Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento aziendale anche quando, per ragioni di efficienza tecnica od economica derivante dai cicli produttivi e pertanto temporaneamente, si discostino, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione e' accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dal Sindaco, sentita la CIE, tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:



- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto o sui lotti contigui: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 5 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6 Allevamenti intensivi.

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che, ferma restando la qualifica di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale.

Non è ammessa su tutto il territorio comunale la realizzazione di allevamenti intensivi di nuovo impianto.

Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi di adeguamento ed ammodernamento igienico- funzionale e tecnologico ed ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

7 Le concessioni per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. **e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.**, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Le altre concessioni od autorizzazioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 24 in quanto applicabile. **Si richiama il comma 7 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.**

8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto



ammesso al successivo art. 24 comma 1, lettera c, previa concessione onerosa:

- a) nei casi di morte o invalidita' del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attivit  agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi e' accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 24, comma 1, lettere a) e c).

- 9 Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, e' comunque ammesso:
 - a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 1,5 % e comunque per una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla gronda e numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. Si ammette la costruzione di un unico fabbricato per ogni singola propriet . Detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opere finite compatibile con l'ambiente circostante.
 - b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi n  inquinanti; in tal caso l'autorizzazione   rilasciata previo parere vincolante dell'U.S.S.L. su aree la cui idoneit  sotto il profilo idrogeologico e' documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.
 - c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 24 successivo.
 - d) la costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici esistenti a norma dell'art. 25 seguente.
 - e) la realizzazione di opere ed impianti per la produzione di energia elettrica nel rispetto della normativa di settore vigente e semprech  siano messi in atto specifici accorgimenti per la riduzione dell'impatto ambientale.
- 10 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 17.08.89 nr. 50.



Art. 19 - E1 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.

- 1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo art. 24 non sono ammesse nuove costruzioni.



Art. 20 - NR - ANNUCLEAMENTI RURALI

- 1 Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare; tali aree sono considerate zona agricola anche ai fini di cui all'art. 9, L. 10/77 per interventi realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale e zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.
- 2 In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza;
 - commercio al minuto per beni di prima necessità;
 - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
 - artigianato comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la C.I.E. e l'U.S.S.L. locale, compatibili in quanto non nocive e moleste.
- 3 Gli interventi edilizi ammessi per i fabbricati esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

**Art. 21 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

- 1 La previsione di tali aree è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° c., art. 1 L. 1/78 e del 4° c. art. 47, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore; su di esse si applica il vigente codice civile.
Gli impianti per produzione, trasformazione e trasporto di energia elettrica possono essere realizzati su aree non specificamente a ciò destinate; si richiamano inoltre le disposizioni del comma 13, art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
Per le attrezzature e gli impianti di teleradiocomunicazione si richiamano le norme di cui alla L.R. 6/89 e s. m. ed i..
- 4 Le aree topograficamente individuate e destinate a parco urbano sono finalizzate a garantire un servizio pubblico in relazione alla connotazione turistica della zona e quindi in relazione alla presenza delle utenze saltuarie che si registrano. In esse sono ammesse opere ed interventi per la fruizione dei luoghi, quali percorsi guidati, aree per sosta e svago, attrezzature per il gioco e lo sport. Si escludono comunque impianti ed attrezzature per la ricettività e la permanenza di popolazione residente o turistica.
- 5 Le aree topograficamente individuate con il simbolo "elementi di arredo urbano" sono finalizzate alla realizzazione di manufatti, quali fontane, monumenti od altro, di connotazione delle risorse turistiche locali e di conseguente richiamo turistico.
- 6 Il P.R.G. individua due aree per la realizzazione di un osservatorio astronomico. La scelta dell'area, da definirsi in accordo con gli istituti e le associazioni scientifiche,

IL SEGRETARIO COMUNALE



attraverso il cui concorso sarà realizzata l'opera, comporterà una variante al P.R.G. per individuare la nuova destinazione dell'area non utilizzata.

In sede di attuazione delle previsioni di P.R.G. è consentita, oltre alla costruzione dell'impianto strettamente funzionale all'osservatorio astronomico, la realizzazione di servizi accessori, quali saletta riunioni, servizi per addetti e pubblico, eventuali uffici etc. contenuti comunque in un massimo di mq. 250 di S.U.L..



Art. 22 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA', IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilita' esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto puo' subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le porzioni di area destinate alla viabilita' e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente periodo, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilita'; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondita' stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.
- 3 Nelle aree destinate all'attivita' agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade:
 - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
 - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

L'esecuzione di recinzioni e' ammessa con arretramento, dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3 riducibili a 1,00 a giudizio dell'Amministrazione Comunale, con assenso dell'ente competente o proprietario della strada e con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di allargamento dei sedimi stradali.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati e' definito in sede di rilascio della concessione, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti gia' esistenti, dei seguenti distacchi misurati dal ciglio strada:



- mt. 5 da strade con larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 6 da strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15;
- mt. 10 da strade principali nelle aree di nuovo impianto o da strade con larghezza superiore a mt. 15.

L'esecuzione di recinzioni e' ammessa con arretramento definito in sede di rilascio dell'atto di assenso.

- 5 E' data facolta' al Sindaco in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica in arretramento di allineamenti stradali per una profondita' non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.
- 6 Nelle aree pertinenti alla viabilita' e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi persorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
Gli impianti per la distribuzione di carburanti ed i relativi accessori, ammessi solo in quanto funzionali al servizio attivato, possono essere realizzati a norma del capoverso precedente nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% per strutture e impianti fuori terra e sono concessi a titolo precario.
- 7 Nelle aree per usi insediativi le recinzioni potranno essere realizzate mediante muro pieno di altezza massima pari a m. 2,20, oppure cancellate su zoccolo di altezza massima cm. 80 ed altezza totale m. 2,20 in ragione delle caratteristiche ambientali in cui sono previste.
Nelle aree agricole, fatte salve le recinzioni al servizio di fabbricati civili o rurali per le quali si richiamano le norme precedenti, sono consentite unicamente recinzioni realizzate mediante staccionata di legno o in rete con paletti in legno di altezza massima pari a m. 2,20.
- 8 **Si richiamano le vigenti norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione che sono comunque prevalenti in eventuali casi di contrasto con le presenti N. di A. o le indicazioni cartografiche di P.R.G..**

Art. 23 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità prevede:
 - le fasce di rispetto cimiteriale pari alle indicazioni cartografiche;
 - le fasce di rispetto del torrente Ellero pari alle indicazioni cartografiche;
 - le fasce di rispetto di altri rii e canali, di mt. 15 dal ciglio superiore risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento;
 - le fasce di rispetto di pozzi di captazione e punti di presa di acquedotti pubblici ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 236/88.
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; **si richiamano laddove applicabili** le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 9°, 10°, 12°, 13° dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; si richiama il 4° comma art. 29 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 3 Per gli elettrodotti ad alta tensione si richiamano le fasce di rispetto previste dal Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 23/04/92 (G.U. 06/05/92 nr. 104).
- 4 **Il P.R.G. individua le aree di protezione assoluta e di salvaguardia delle sorgenti per acque minerali approvate dalle rispettive delibere di Giunta Regionale. Per esse si richiama quanto previsto dalla L.R. 25/94 ed in particolare dall'art. 18 che definisce le attività escluse e le modalità di intervento per quelle ammesse.**

**Art. 24 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.**

- 1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
- a) negli edifici a destinazione abitativa ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo relativo alle aree R2, limitatamente alle lettere a), b), c) del comma 3 nonché al comma 5;
 - b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq. complessivi - tra esistente ed ampliamento -, sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, e' sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa; in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi;
 - c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume per esigenze igienico- funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti; l'ampliamento è consentito ove non risultino utilizzabili volumi accessori già esistenti; alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore;
 - d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di rispetto degli abitati (E1) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta;
 - e) negli edifici a destinazione turistico-ricettivo- alberghiera, sono consentiti gli in-

IL SEGRETARIO COMUNALE



terventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente.

- 2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.
- 3 Le facoltà di cui al presente articolo non sono esercitabili con riferimento ai piccoli fabbricati di servizio dei fondi, di cui al comma 9 del precedente articolo 18.

Art. 25 - AUTORIMESSE PRIVATE E DEPOSITI

- 1 La costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli relativi alle aree R1 e NR, nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; in ogni caso, non dovrà essere superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone; alle costruzioni di cui alla presente lettera a), si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per la nuova costruzione;
 - b) interrate totalmente o parzialmente semprechè l'estradosso del solaio di copertura non sia a quota superiore a cm. 100 dal piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi o in loro assenza dei terreni limitrofi. In tal caso si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste dal codice civile.
- 2 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.03.89 nr. 122.
- 3 All'interno delle aree asservite ad edifici è ammessa la realizzazione, mediante autorizzazione con i limiti temporali stabiliti dal Sindaco, di piccoli ricoveri per attrezzi, legname od altro materiale, purchè siano contenuti nella misura massima di 25 mq., siano realizzati in struttura di legno, con copertura a falda semplice o doppia e risultino decorosamente inseriti nei confronti dell'edificio esistente.
L'altezza non potrà essere superiore a mt. 2,50; per quanto concerne distanze da fabbricati e confini si richiama la lettera a) del 1° comma precedente.



Art. 26 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva e' subordinata alla disponibilita' delle seguenti quantita' di superfici destinate a parcheggio privato:
 - A) per gli usi prevalentemente residenziali: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
 - B) per gli usi terziari:
 - uffici: mq. 0,30 per mq. di S.U.L.
 - commercio ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande: mq. 0,5 per mq. di S.U.L. di vendita o somministrazione;
 - nuove costruzioni o mutamenti di destinazione d'uso per alberghi, attrezzature ricettive e locali di trattenimento: mq. 20 ogni 3 persone, riferite rispettivamente ai posti letto oppure ai posti a sedere;
 - C) per gli usi produttivi:
 - mq. 20 ogni 2 addetti.
- 2 Per tutte le nuove costruzioni, le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite di norma nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione, ammettendosi anche in caso di impossibilita', solo per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alla lettera B) del precedente comma, l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.



Art. 27 - VINCOLI

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85 si richiamano le norme statali e la L.R. nr. 20/89.
- 3 Per gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 si richiamano le norme e le competenze di legge.
- 4 **Nelle aree di trasformazione urbanistico-edilizia il P.R.G. individua topograficamente le "porzioni inedificabili per ragioni di carattere geotecnico". La volumetria ammessa dovrà pertanto essere localizzata nella restante parte di area idonea sotto il profilo geologico-tecnico.**
Le aree inedificabili potranno unicamente essere sistemate ed utilizzate quali aree di pertinenza del fabbricato (verde naturale, giardino, orto etc. ...).
Si richiamano le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica relativamente alle varie aree indagate.
In caso di contrasto tra le prescrizioni riportate nelle presenti norme e quelle della relazione geologico-tecnica, prevalgono queste ultime.
- 5 **In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" valgono le seguenti prescrizioni:**

Classe I

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

Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988 n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e



dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Per le tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima si fa rimando alla "relazione geologico-tecnica" - edizione controdeduzioni.

Classe III

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

Anche le aree boscate e quelle sistemate a terrazzi e/o ciglioni su pendenze elevate ed attualmente incolte presentano, a causa della loro fragilità sotto l'aspetto idrogeologico, un rischio ed una vulnerabilità elevata a forme di dissesto. Per esse non sono prevedibili, in questa fase, gli effetti indotti a seguito di disboscamenti eccessivi o ad interventi antropici sulle coperture sciolte o sulle sottostanti rocce del substrato, fratturate o alterate. Si tenga conto inoltre del considerevole impegno economico, con costi elevati di risarcimento, che comporterebbe il consolidamento di questi versanti.

In queste aree saranno consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

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

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

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

Attività estrattive.

Fuori alveo: saranno consentite le attività estrattive e di cava attualmente in atto



e regolarmente autorizzate. I progetti relativi all'ampliamento e apertura di nuove cave saranno consentiti purché corredati di uno studio di compatibilità idraulico, geologico, geotecnico e ambientale.

In alveo: si mantiene il regime di limitazione dei prelievi in alveo inciso, con possibilità di interventi di estrazione limitatamente alle esigenze di sistemazione idraulica connesse al mantenimento dell'officiosità dell'alveo.

Gli interventi consentiti dovranno essere regolarmente autorizzati in ottemperanza delle norme di legge vigenti in materia.

Classe IIIa

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

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

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

Classe IIIb

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione



degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

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

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali.

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

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

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

- 6 In attesa dell'approvazione delle norme di attuazione del "Piano stralcio per la difesa idrogeologica e della rete idrografica nel sottobacino del Fiume Po alla confluenza con il Fiume Tanaro", per i corsi d'acqua torrentizi e per quelli del reticolo idrografico minore, per i quali non risultano definite le fasce fluviali (Piano Stralcio Fasce Fluviali - Legge 18 maggio 1983, n. 183 e succ. mod. ed int., art. 17 comma 6-ter), si propone la seguente distinzione:

- aree inondabili a rischio elevato caratterizzate da elevato trasporto solido e con intensi fenomeni di erosione (visualizzati nella carta di sintesi in classe III);
- aree inondabili a rischio elevato e alveo contenuto tra le sponde incise (ricomprese in classe III);
- aree inondabili a rischio medio, (ricomprese in classe III) da acque a media energia, con trasporto solido limitato e con assenza di fenomeni di erosione;
- aree interessate da allagamenti modesti (altezze inferiori a 1,00 m.) o ai settori



- più esterni di quella principale; il rischio di inoldabilità, sempre legato ad acque con caratteri di bassa energia, è spesso legato a scarsa manutenzione e all'azione antropica (ricomprese in classe II);
- reticolo idrografico minore: per il reticolo idrografico minore, anche laddove non individuato cartograficamente nella carta di sintesi del rischio, si conferma una fascia minima di 15 m. non utilizzabile ai fini urbanistici (fatto salvo quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77).
- 7 Per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP e di seguito riportati integralmente.
- "La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi".
- 8 In sede di richiesta degli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. la relazione geologica dovrà, ove caso, essere redatta conformemente a quanto previsto al punto 2, paragrafo "relazione geologica per gli interventi nelle varie classi" della relazione geologico-tecnica - edizione controdeduzioni.
- 9 Per le sottoelencate aree valgono le relative prescrizioni tratte dalla relazione geologico-tecnica.
- 9.1 Per le aree P1.1, P1.2, P1.3, T1.1 nonché R1.1, settore ad est della strada centrale (comunale della Prea o Via Alpi), R2 porzione a sud dell'area R3.2 del capoluogo, fatte salve le porzioni topograficamente individuate in classe IIIa - inedificabili - gli interventi previsti dal P.R.G. sono subordinati alla realizzazione dell'argine di difesa individuato nel "Progetto esecutivo opere di difesa idraulica dell'abitato di Roccaforte Mondovì" dell'HY.M. Studio, febbraio 1997, approvato dalla Sottocommissione Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
- In assenza della realizzazione dell'opera di difesa sono consentiti unicamente gli interventi che non aumentano il carico antropico specificamente previsti nella classe IIIb.



- 9.2 Area R4.2, Lurisia: l'edificazione è subordinata alla realizzazione di una protezione al piede del rilevato lungo il lato sud. Tale opera dovrà essere oggetto di specifico progetto a firma di tecnico abilitato da produrre contestualmente alla richiesta dello strumento urbanistico esecutivo cui è subordinata l'area. Il primo piano abitabile degli edifici dovrà essere realizzato al livello della strada antistante l'area.
- 9.3 Nell'area identificata a catasto al F. 17, mappali 344 e 347 in località Lurisia ove si richiama il P.E.C. vigente a norma dell'art. 29, comma 7, l'edificazione dovrà essere realizzata sulla porzione di area ricadente in classe II, escludendosi la costruzione di piani interrati o seminterrati e mantenendo come riferimento per il primo piano fuori terra la quota dell'antistante sede viaria.
- 9.4 Per le zone T1.1, T1.3, T1.4, T1.5, T1.6, T1.7, T1.8, T1.9, T1.10 e T1.11 di Lurisia pur richiamandosi le norme generali di cui al comma 3 del presente articolo si ammettono eventuali sopraelevazioni anche in assenza di interventi di assetto territoriale; ampliamenti o nuove costruzioni sono ammessi esclusivamente su terreni ricadenti in classe II ove presenti.
- 9.5 Area R3.1 (altre aree su Tav. 5.1): l'edificazione dovrà essere realizzata con piano d'imposta sopraelevato di m. 1 rispetto all'attuale piano di campagna. Non si ammette la costruzione di piani interrati o seminterrati.
- 9.6 Area CR2 (altre aree su Tav. 5.1): si ammettono esclusivamente interventi manutentivi e di adeguamento tecnico-funzionale degli impianti esistenti in quanto prescritti da disposizioni di legge vigenti. Non sono ammessi interventi che possano comportare un carico di frequentatori maggiore di quello esistente.
- 9.7 Area P1.1 (altre aree su Tav. 5.1): gli interventi ammessi esclusivamente nella porzione ricadente in classe II dovranno risultare sopraelevati di m. 1,50 rispetto all'attuale piano di campagna.



Art. 28 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.

Le norme che seguono debbono essere applicate negli interventi su fabbricati ricadenti in aree di interesse storico-ambientale, negli annucleamenti rurali, nonché su fabbricati di origine rurale sparsi sul territorio agricolo; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

- A) Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco a frattazzo di calce o in pietra naturale in quanto costituente la muratura; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature, se previste debbono essere di pietra non levigata.

- B) Fino all'adozione da parte del Consiglio Comunale di specifici "piani del colore" o fino alla emanazione di specifiche ordinanze del Sindaco la tinteggiatura esterna degli edifici sarà definita di volta in volta in sede di rilascio di concessione o autorizzazione su indicazione della C.E.

Nella tinteggiatura di edifici esistenti dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi originari, con particolare riguardo agli elementi architettonici e figurativi, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

- C) Tutti i serramenti esterni saranno in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o tinteggiati in colori grigio, marrone o verde di tonalità propria delle antiche consuetudini. È ammessa la protezione di sicurezza delle finestre con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotte o a bacchette). I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi avranno di norma gli stessi requisiti sopradefiniti; per i negozi la protezione sarà assicurata con pannelli asportabili o ad anta; sono ammesse saracinesche a maglia purché realizzate in modo da assicurarne la completa scomparsa nella muratura laterale o sovrastante.

Serramenti in ferro, saracinesche e serrande sono ammesse unicamente per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici, o di prote-



zione a vani tecnici di impianti tecnologici. Per vetrine, mostre ed in genere facciate di negozi potranno essere adottati diversi materiali e soluzioni da quelli sopradefiniti, qualora costituiscano proposte di alta qualità architettonica capaci di realizzare equilibrati inserimenti nell'ambiente circostante.

- D) Gli edifici, in relazione alle diverse situazioni ambientali, debbono avere la copertura a doppia falda o a padiglione con manto in pietra, lamiera marrone testa di moro o coppi o simili in colore rosso mattone. La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette.
- Le pantalere ed i cornicioni debbono essere realizzati rispettivamente in legno oppure in laterizio o c.a. facciavista intonacati. I canali ed i pluviali se in vista dovranno essere in lamiera verniciata od in rame. Sono ammessi materiali sintetici sempreché abbiano gli stessi requisiti estetici di quelli anzidetti.
- E) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra ove si preveda l'adozione di tali elementi. Le nuove aperture dovranno avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestrature preesistenti dell'edificio, o degli edifici circostanti.
- I vani di accesso agli androni carrai dovranno avere preferibilmente piattabanda ad arco.
- F) I balconi dovranno essere realizzati con modiglioni, tavolato e ringhiere in legno oppure con lastre di pietra, modiglioni in pietra e ringhiere in ferro a disegno tradizionale.
- 2 E' ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sopra indicati nei seguenti casi:
- in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;
 - in interventi per i quali si riconosce negli atti amministrativi autorizzativi, un eccezionale valore architettonico ed ambientale;
 - in interventi di recupero parziale o di ampliamento di edifici ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia prevalente su quella oggetto di intervento, e le sue caratteristiche costruttive non consentano, a recupero o ampliamento avvenuto, di conseguire la unitarietà formale dell'intero edificio. In tal caso nel recupero o nell'ampliamento dovranno essere adottati materiali e tecnologie costruttive assimilabili a quelli della restante porzione di fabbricato.
 - qualora sia richiesto da leggi o disposizioni di legge relative a particolari attività.



Art. 29 - AREE SPECIALI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1 Comprensorio sciabile.

Il P.R.G. individua topograficamente il comprensorio sciabile con i relativi impianti di risalita e piste di discesa.

In esso si ammettono interventi di adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti e piste esistenti, loro eventuali completamenti ed integrazioni, la realizzazione di strutture di servizio indispensabili quali impianti tecnici, ricoveri per mezzi, punti di ristoro e simili nella misura massima supplementare pari a mq. 500.

Per le piste e gli impianti si richiamano le fasce di rispetto di cui al comma 8 dell'art. 27, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Le aree non interessate da impianti e piste conservano la loro destinazione agricola e per esse si richiama quanto ammesso dalle presenti norme.

2 Piste sci di fondo.

Il P.R.G. individua topograficamente il tracciato delle piste per lo sci di fondo; l'Amministrazione comunale predisporrà un apposito progetto esecutivo in cui definirà il tracciato definitivo nonché le eventuali opere di sistemazione del suolo necessarie. In assenza del predetto progetto il tracciato individuato dal P.R.G. comporta una fascia di inedificabilità pari a 5 m. di larghezza lungo il tracciato stesso.

3 Complessi ricettivi all'aperto.

Nelle aree destinate a complessi ricettivi all'aperto si confermano i campeggi già esistenti ammettendosi i necessari miglioramenti ed adeguamenti, nonché gli eventuali ampliamenti nel rispetto della L.R. 54/79 e succ. mod. ed int.

Si confermano le tipologie di campeggio in atto escludendosi quelle relative ai villaggi turistici.

Gli interventi nelle presenti aree dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tradizionali locali (impiego di pietra e legno) sia nel caso in cui riguardino la sistemazione delle aree (muretti, recinzioni e simili) sia nel caso in cui riguardino altri manufatti. Sono in ogni caso escluse strutture fisse o precarie deturpanti o in contrasto ambientale (prefabbricati in cemento, ferro o simili).



4 Aree a verde privato inedificabile.

Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservata con apposita simbologia.

In dette aree sono consentite colture agricole, orticole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione purchè realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessiva comunque non superiore a 25 mq. ed altezza non superiore a m. 3.

Eventuali autorimesse interrato sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi semprechè siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.

5 Località Lurisia; F. 16, particella 181.

Sull'area è consentita la realizzazione di un intervento ad uso commerciale - somministrazione alimenti e bevande alle seguenti condizioni:

- il fabbricato dovrà risultare interrato rispetto alla strada pubblica (Via delle Terme) in modo da utilizzare il solaio di copertura quale area adibita a verde di arredo e parcheggio;
- il soprasuolo in questione dovrà risultare vincolato ad uso pubblico mediante idoneo atto contestuale al rilascio della concessione edilizia;
- in sede di intervento dovrà essere garantito un idoneo accesso tra la strada pubblica e l'adiacente area per servizi pubblici.

6 Le strutture e gli impianti connessi alla produzione di energia elettrica esistenti in località Prea sono confermati; per essi sono quindi consentiti interventi di manutenzione, ammodernamento, sostituzione e potenziamento necessari per esigenze tecnologiche e funzionali.

7 Per l'area identificata a catasto al F. nr. 17, mappali 344 e 347, in località Lurisia, a nord della zona T1.1, ricadente in zona urbanistica R2, si richiama a tutti gli effetti il P.E.C. già approvato dalla Amministrazione Comunale. Sono fatti salvi le quantità edificatorie (5.636 mc.), il numero di piani ammessi (3) e gli altri parametri urbanistico-edilizi già approvati.

L'edificazione dovrà tuttavia adeguarsi, mediante ottenimento di concessione edilizia in variante al progetto planivolumetrico di P.E.C., alle nuove prescrizioni di carattere geologico tecnico di cui all'art. 27, comma 9.3.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 30 - DEROGHE

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.1955 n. 1357, o comunque delle norme vigenti in materia.



NOTE ALLE TABELLE DI ZONA

Per le sigle con cui sono individuate le aree si fa riferimento alla classificazione delle Norme di Attuazione e alla cartografia di progetto del P.R.G.

Le aree sono inoltre numerate progressivamente.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- densità fondiaria o territoriale progetto;
 - rapporto di copertura;
 - altezza;
 - nr. piani fuori terra;
 - procedure di intervento.
-

Per le aree a prevalente destinazione residenziale sottoposte a S.U.E. valgono le seguenti annotazioni riferite al rigo TOTALE SPAZI PUBBLICI.

- a) valore minimo vincolante di dismissione o asservimento;
 - b) dismissione o asservimento vincolante in ragione della capacità residenziale teorica di S.U.E. e dello standard pari a 15 mq./ab.
 - c) dismissione o asservimento vincolante sulla base della indicazione cartografica.
-

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- rapporto di copertura;
- altezza massima;



- procedure di intervento;
 - indice di utilizzazione fondiaria o territoriale progetto;
 - nr. piani fuori terra.
-

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- C.S. = intervento diretto o concessione singola.
S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).
-

Nelle tabelle di zona le sigle relative agli spazi pubblici fanno riferimento alla classificazione dell'art. 21 della L.U.R.

Nelle aree produttive le destinazioni specifiche sono individuate nel seguente modo a precisazione dell'art. 14, 1° comma:

- A = artigianato;
I = industria;
C = commercio.

Nelle aree terziarie le destinazioni specifiche sono individuate nel seguente modo, in riferimento all'art. 14, 2° comma:

- a commercio ingrosso e dettaglio;
- b esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
- c servizi pubblici e privati, strutture per lo spettacolo, il tempo libero, congressi e simili;
- d strutture ricettive alberghiere, paralberghiere, case di cura, riposo e simili con eventuali annessi esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
- e strutture per il tempo libero e lo sport;
- f residenza necessaria per proprietario o custode nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati o in loro assenza in misura non superiore ad un alloggio per ogni unità prevista con S.U.L. massima non superiore a mq. 180 di alloggio.



Nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria l'altezza massima ed il numero di piani fuori terra si riferisce rispettivamente:

per le destinazioni produttive:

agli edifici destinati ad abitazione e/o uffici, magazzini e produzione escludendosi dalle suddette limitazioni strutture tecnologiche ed impianti necessari all'attività qualora sia adeguatamente documentata l'altezza necessaria.

per le destinazioni terziarie:

agli edifici destinati a vendita, magazzino, uffici e le altre destinazioni terziarie ammesse, compresa la residenza, escludendosi dalle suddette limitazioni le eventuali strutture per impianti tecnologici o impianti speciali (silos, frigoriferi etc.) connessi con l'attività ammessa.

Ove già sussistano edifici con un numero di piani ed un'altezza superiore a quella prescritta, tali limitazioni hanno efficacia in caso di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione edilizia totale, ammettendosi invece, semprechè siano rispettati i valori di S.U.L. ammessa, l'utilizzo o il riutilizzo degli edifici stessi.

Nel numero di piani indicati non sono da conteggiarsi eventuali soppalchi, realizzati a norma di R.I.E., semprechè sia rispettata l'altezza massima ammessa per l'edificio nel suo complesso.

Nelle aree ove si prescrivono il nr. piani fuori terra e l'altezza massima pari all'esistente, si intende che in caso di ampliamento o sopraelevazione non si debbano superare il nr. piani e/o le altezze massimi già esistenti, anche se relativi ad una porzione dei fabbricati esistenti; **eventuali porzioni di fabbricato con nr. piani o altezza inferiori a quelli massimi esistenti potranno essere quindi sopraelevati nel rispetto dei parametri fissati.**

Il punto tra parentesi (•) che contrassegna le tabelle indica che l'area normativa è interessata in tutto o in parte come area soggetta a limitazioni geologico-tecniche: vedasi art. 27.

IL SEGRETARIO COMUNALE
CAPOLUOGO (v. tav.1)



(*) (*)

denominazione area e n. d'ordine		R1.1	R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5
superficie territoriale	mq	118.900	265.280	6.000	2.400	1.260	3.040	840
sup. destinata alla viabilità	mq	10.570	16.800	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	6.700	31.900	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	8.000	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	3.100	60	/	/	/	/
	tipo C	mq	/	12.580	270	/	/	/
	tipo D	mq	2.900	1.340	/	/	/	/
totale spazi pubblici previsti	mq	14.000	13.980	270	/	/	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq	87.630	202.600	5.730	2.400	1.260	3.040	840
superficie fondiaria compromessa	mq	87.630	202.600	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	/	/	5.730	2.400	1.260	3.040	840
volume complessivo esistente	mc	161.600	172.210	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	1.8	0.85	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/	0.54	0.60	0.60	0.50	0.90
volume in progetto	mc	/	/	3.094	1.440	756	1.520	756
totale volume realizzabile in zona	mc	161.600	172.210	3.094	1.440	756	1.520	756
capacità residenziale attuale	abit. perman.	350	402	/	/	/	/	/
	turistica reale	438	343	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	25	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		/	/	34	16	8	17	8
capac. res. compl. teorica prevista		813	745	34	16	8	17	8
densità territoriale	mc/mq	1.3	0.65	/	/	/	/	/
destinazione (rif. norme di attuaz.)		11	12	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	/	/	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani f.t.	ml/n	/	/	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2
modalità di intervento		/	/	* C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	11	12	13	13	13	13	13

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree per viabilità indicata in tabella e/o cartografia mediante concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. e i.



denominazione area e n. d'ordine		R3.6	R3.7	R3.8	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12
superficie territoriale	mq	1.050	2.000	1.480	2.370	3.040	3.100	2.100
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti tipo A	mq	/	/	/	/	/	/	/
tipo B	mq	/	/	/	/	/	/	/
tipo C	mq	/	/	/	/	/	/	/
tipo D	mq	/	/	/	/	/	/	/
totale spazi pubblici previsti	mq	/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq	1.050	2.000	1.480	2.370	3.040	3.100	2.100
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	1.050	2.000	1.480	2.370	3.040	3.100	2.100
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0.70	0.70	0.50	0.60	0.25	0.60	0.40
volume in progetto	mc	735	1.400	740	1.422	760	1.860	840
totale volume realizzabile in zona	mc	735	1.400	740	1.422	760	1.860	840
capacità residenziale attuale abit. perman.		/	/	/	/	/	/	/
turistica reale		/	/	/	/	/	/	/
turistica teorica		/	/	/	/	/	/	/
in posti letto alberghieri		/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		8	15	8	16	8	21	9
capac. res. compl. teorica prevista		8	15	8	16	8	21	9
densità territoriale	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/
destinazione (rif. norme di attuaz.)		13	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani f.t.	ml/n	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	13	13	13	13	13	13	13



denominazione area e n. d'ordine		R3.13	R3.14	R3.15	R3.16	R3.17	R3.18	R3.19
superficie territoriale	mq	1.400	3.200	1.750	1.600	3.400	1.800	1.900
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A mq	/	/	/	/	/	/	/
	tipo B mq	/	/	/	/	/	/	/
	tipo C mq	/	325	/	/	/	/	/
	tipo D mq	/	/	/	/	40	/	/
totale spazi pubblici previsti	mq	/	325	/	/	40	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq	1.400	2.875	1.750	1.600	3.360	1.800	1.900
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	1.400	2.875	1.750	1.600	3.360	1.800	1.900
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0.50	0.50	0.40	0.60	0.60	0.40	0.40
volume in progetto	mc	700	1.437	700	960	2.016	720	760
totale volume realizzabile in zona	mc	700	1.437	700	960	2.016	720	760
capacità residenziale attuale	abit. perman.	/	/	/	/	/	/	/
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		8	16	8	11	22	8	8
capac. res. compl. teorica prevista		8	16	8	11	22	8	8
densità territoriale	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/
destinazione (rif. norme di attuaz.)		13	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani f.t.	ml/n	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2
modalità di intervento		C.S.	* C.S.	C.S.	C.S.	* C.S.	C.S.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	13	13	13	13	13	13	13

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree per viabilità indicata in tabella e/o cartografia mediante concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. e i.



denominazione area e n. d'ordine		R3.20	R4.1	R4.2	R4.3	R4.4		
superficie territoriale	mq	2.000	8.330	14.800	8.800	10.000		
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/	/	/	/		
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/		
spazi pubblici previsti tipo A	mq	/	/	/	/	/		
tipo B	mq	/	/	/	/	/		
tipo C	mq	/	575	1.025	605	835		
tipo D	mq	/	115	205	130	170		
totale spazi pubblici previsti	mq	/ b)	690	b) 1.230	b) 735	b) 1.005		
superficie fondiaria complessiva	mq	2.000	7.640	13.570	8.065	8.995		
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	1.200	/		
superficie fondiaria libera	mq	2.000	7.640	13.570	6.865	8.995		
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	1.700	/		
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/		
densità fondiaria prevista	mc/mq	0.40	/	/	/	/		
volume in progetto	mc	800	4.165	7.400	2.700	6.000		
totale volume realizzabile in zona	mc	800	4.165	7.400	4.400	6.000		
capacità residenziale attuale abit. perman.		/	/	/	/	/		
turistica reale		/	/	/	8	/		
turistica teorica		/	/	/	/	/		
in posti letto alberghieri		/	/	/	/	/		
capacità residenziale aggiuntiva		9	46	82	30	67		
capac. res. compl. teorica prevista		9	46	82	38	67		
densità territoriale	mc/mq	/	0.50	0.50	0.50	0.60		
destinazione (rif. norme di attuaz.)		13	13	13	13	13		
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35		
altezza massima / n. piani f.t.	ml/n	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2		
modalità di intervento		C.S.	SUE	SUE	SUE	SUE		
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	13	13	13	13	13		

LURISIA (v. tav. 2)



(•)

(•)

denominazione area e n. d'ordine		R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6
superficie territoriale	mq	275.100	3.200	1.920	2.200	9.240	8.720	1.800
sup. destinata alla viabilità	mq	17.530	/	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	19.800	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti tipo A	mq	/	/	/	/	/	/	/
tipo B	mq	1.160	/	/	/	/	/	/
tipo C	mq	28.460	/	/	/	385	3.840	/
tipo D	mq	6.240	880	/	/	80	380	/
totale spazi pubblici previsti	mq	35.860	c) 880	/	/	b) 465	a)c)4.220	/
superficie fondiaria complessiva	mq	201.910	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800
superficie fondiaria compromessa	mq	201.910	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	/	2.320	1.920	2.200	8.775	4.500	1.800
volume complessivo esistente	mc	182.221	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	0.90	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/	0.50	0.50	/	/	0.50
volume in progetto	mc	/	1.600	960	1.100	2.772	2.616	900
totale volume realizzabile in zona	mc	182.221	1.600	960	1.100	2.772	2.616	900
capacità residenziale attuale abit. perman.		347	/	/	/	/	/	/
turistica reale		1.640	/	/	/	/	/	/
turistica teorica		/	/	/	/	/	/	/
in posti letto alberghieri		/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		/	18	11	12	31	29	10
capac. res. compl. teorica prevista		1.987	18	11	12	31	29	10
densità territoriale	mc/mq	0.65	0.50	/	/	0.30	0.30	/
destinazione (rif. norme di attuaz.)		12	13	13	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	/	35	35	35	35	35	35
altezza massima / n. piani f.t.	ml/n	/	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2
modalità di intervento		/	SUE	C.S.	C.S.	SUE	SUE	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	12	13	13	13	13	13	13



denominazione area e n. d'ordine		R3.7	R3.8	R4.1	R4.2	R4.3	R4.4	R4.5	
superficie territoriale	mq	3.100	1.225	11.520	4.200	9.800	5.400	1.500	
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/	/	/	450	/	/	
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/	/	
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/	/	/	
	tipo B	mq	/	/	/	/	/	/	
	tipo C	mq	/	/	555	285	472	300	/
	tipo D	mq	/	/	120	60	100	60	/
totale spazi pubblici previsti	mq	/	/	b) 675	b) 345	b) 572	b) 360	/	
superficie fondiaria complessiva	mq	3.100	1.225	10.845	3.855	8.778	5.040	1.500	
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	/	/	
superficie fondiaria libera	mq	3.100	1.225	10.845	3.855	8.778	5.040	1.500	
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	/	/	/	/	
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/	
densità fondiaria prevista	mc/mq	0.40	0.30	/	/	/	/	0.7	
volume in progetto	mc	1.240	367	4.032	2.100	3.430	2.160	1.050	
totale volume realizzabile in zona	mc	1.240	367	4.032	2.100	3.430	2.160	1.050	
capacità residenziale attuale	abit. perman.	/	/	/	/	/	/	/	
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/	
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/	
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	
capacità residenziale aggiuntiva		14	4	45	23	38	24	12	
capac. res. compl. teorica prevista		14	4	45	23	38	24	12	
densità territoriale	mc/mq	/	/	0.35	0.50	0.35	0.40	/	
destinazione (rif. norme di attuaz.)		13	13	13	13	13	13	13	
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	
altezza massima / n. piani f.t.	ml/n	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	
modalità di intervento		C.S.	C.S.	SUE	SUE	SUE	SUE	C.S.	
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	13	13	13	13	13	13	13	



(•) (•) (•) (•)

denominazione area e n. d'ordine		R1.2	R2	R3.1	R4.1			
superficie territoriale	mq	50.500	8.100	3.900	5.780			
sup. destinata alla viabilità	mq	4.760	245	/	/			
aree inedificabili	mq	800	/	/	/			
spazi pubblici previsti	tipo A mq	/	/	/	/			
	tipo B mq	1.100	/	/	/			
	tipo C mq	/	/	/	380			
	tipo D mq	500	/	/	100			
totale spazi pubblici previsti	mq	1.600	/	/	b) 480			
superficie fondiaria complessiva	mq	43.340	7.855	3.900	5.300			
superficie fondiaria compromessa	mq	43.340	7.855	/	/			
superficie fondiaria libera	mq	/	/	3.900	5.300			
volume complessivo esistente	mc	63.000	3.500	/	/			
densità fondiaria esistente	mc/mq	1.40	0.45	/	/			
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/	0.20	/			
volume in progetto	mc	/	/	780	2.890			
totale volume realizzabile in zona	mc	63.000	3.500	780	2.890			
capacità residenziale attuale	abit.perman.	160	9	/	/			
	turistica reale	177	/	/	/			
	turistica teorica	/	/	/	/			
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/			
capacità residenziale aggiuntiva		/	/	9	32			
capac. res. compl. teorica prevista		337	9	9	32			
densità territoriale	mc/mq	1.20	0.43	/	0.50			
destinazione (rif. norme di attuaz.)		11	12	13	13			
rapporto di copertura	%	/	/	35	35			
altezza massima / n. piani f.t.	mlh	/	/	7.50/2	7.50/2			
modalità di intervento		/	/	C.S.	SUE			
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	11	12	13	13			



		(•)	(•)	(•)				
denominazione area e n. d'ordine		R2	R3.1	R3.2				
superficie territoriale	m ²	16.920	4.500	3.400				
sup. destinata alla viabilità	m ²	2.340	/	350				
aree inedificabili	m ²	/	/	/				
spazi pubblici previsti	tipo A m ²	/	/	/				
	tipo B m ²	1.150	/	/				
	tipo C m ²	2.040	/	/				
	tipo D m ²	1.150	/	/				
totale spazi pubblici previsti	m ²	4.280	/	/				
superficie fondiaria complessiva	m ²	12.640	4.500	3.050				
superficie fondiaria compromessa	m ²	12.640	/	/				
superficie fondiaria libera	m ²	/	4.500	3.050				
volume complessivo esistente	m ³	11.800	/	/				
densità fondiaria esistente	m ³ /m ²	0.93	/	/				
densità fondiaria prevista	m ³ /m ²	/	0.40	0.40				
volume in progetto	m ³	/	1.800	1.220				
totale volume realizzabile in zona	m ³	11.800	1.800	1.220				
capacità residenziale attuale	abit. perman.	95	/	/				
	turistica reale	41	/	/				
	turistica teorica	/	/	/				
	in posti letto alberghieri	/	/	/				
capacità residenziale aggiuntiva		/	20	14				
capac. res. compl. teorica prevista		136	20	14				
densità territoriale	m ³ /m ²	0.69	/	/				
destinazione (rif. norme di attuaz.)		12	13	13				
rapporto di copertura	%	/	35	35				
altezza massima / n. piani f.t.	m/h	/	7.50/2	7.50/2				
modalità di intervento		/	C.S.	* C.S.				
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	12	13	13				

* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree per viabilità indicata in tabella e/o cartografia mediante concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. e i.

(*)

denominazione area e n. d'ordine		R3.1	R3.2	R3.3				
superficie territoriale	m ²	1.900	1.800	1.890				
sup. destinata alla viabilità	m ²	/	/	/				
aree inedificabili	m ²	/	/	/				
spazi pubblici previsti tipo A	m ²	/	/	/				
tipo B	m ²	/	/	/				
tipo C	m ²	/	/	/				
tipo D	m ²	/	/	/				
totale spazi pubblici previsti	m ²	/	/	/				
superficie fondiaria complessiva	m ²	1.900	1.800	1.890				
superficie fondiaria compromessa	m ²	/	/	/				
superficie fondiaria libera	m ²	1.900	1.800	1.890				
volume complessivo esistente	m ³	/	/	/				
densità fondiaria esistente	m ³ /m ²	/	/	/				
densità fondiaria prevista	m ³ /m ²	0.40	0.40	0.40				
volume in progetto	m ³	760	720	756				
totale volume realizzabile in zona	m ³	760	720	756				
capacità residenziale attuale abit. perman.		/	/	/				
turistica reale		/	/	/				
turistica teorica		/	/	/				
in posti letto alberghieri		/	/	/				
capacità residenziale aggiuntiva		8	8	8				
capac. res. compl. teorica prevista		8	8	8				
densità territoriale	m ³ /m ²	/	/	/				
destinazione (rif. norme di attuaz.)		13	13	13				
rapporto di copertura	%	35	35	35				
altezza massima / n. piani f.t.	m/n	7.50/2	7.50/2	7.50/2				
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.S.				
ref. prescrizioni norme di attuaz.	art.	13	13	13				



		(•)	(•)	(•)	(•)	(•)		
denominazione area e n. d'ordine		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7
superficie territoriale	mq	75.750	21.800	11.120	4.500	6.000	43.840	5.400
sup. destinata alla viabilità	mq	1.700	/	/	/	120	2.300	960
spazi pubblici	parcheggi	mq	3.368	993	505	205	268	840
	verde	mq	3.367	992	505	205	267	625
totale spazi pubblici	mq	6.735	1.985	1.010	410	535	4.000	1.465
superficie fondiaria	mq	67.315	19.815	10.110	4.090	5.345	37.540	2.975
superficie coperta esistente	mq	18.400	855	3.845	547	1.139	1.674	426
superficie utile lorda esistente	mq	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	%	65	30	60	50	60	30
utilizzazione fondiaria in progetto * territoriale			/	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
n. piani fuori terra		2	2	2	2	2	2	2
altezza f.t.		8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
destinazione specifica		I	A	A/I	A	A	A	A/C
posti letto esistenti								



CAPOLUOGO (v. tav. 1)

		(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)
denominazione area e n. d'ordine		P1.8	P1.9	P2.1	P2.2	T1.1	T1.2	T2.1
superficie territoriale	mq	6.300	30.100	35.080	60.000	4.400	12.840	9.500
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/	6.115	7.550	/	/	/
spazi pubblici	parcheggi	mq	500	1.355	2.210	3.000	/	800
	verde	mq	500	1.355	1.300	3.000	/	/
totale spazi pubblici	mq	1.000	2.710	3.510	6.000	/	/	800
superficie fondiaria	mq	5.300	27.390	25.455	46.450	4.400	12.840	8.700
superficie coperta esistente	mq	1.692	3.810	/	/	223	46	/
superficie utile lorda esistente	mq	/	/	/	/	223	46	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq %	50	50	50	50	es.	10	35
utilizzazione fondiaria in progetto * territoriale		/	/	/	/	es.	0.10	* 0.50
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/	/	/	/	1.284	4.750
modalità di intervento		C.S.	C.S.	SUE	SUE	C.S.	C.S.	SUE
n. piani fuori terra		2	2	2	2	2	2	3
altezza f.t.		8.50	8.50	8.50	8.50	7.50	7.50	9.50
destinazione specifica		A	I/A	A/C	A/C	b,e	b,c,f	b,d,f
posti letto esistenti								



denominazione area e n. d'ordine		PE1						
superficie territoriale	mq	113.800						
sup. destinata alla viabilità	mq	/						
spazi pubblici	parcheggi	mq	/					
	verde	mq	/					
totale spazi pubblici	mq	/						
superficie fondiaria	mq	/						
superficie coperta esistente	mq	/						
superficie utile lorda esistente	mq	/						
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	%	/					
utilizzazione fondiaria in progetto * territoriale		/						
superficie utile lorda in progetto	mq	/						
modalità di intervento		/						
n. piani fuori terra		/						
altezza f.t.		/						
destinazione specifica		v.art. 17						
posti letto esistenti		/						

Pensionato
Villa Delfi

Hotel
Scolattolo

Pensione
Zindo

Albergo
Reale

Albergo
Everest

Pensionato
Ex Miramonti

Topazio



denominazione area e n. d'ordine		T1.1	T1.2	T1.3	T1.4	T1.5	T1.6	T1.7
superficie territoriale	mq	4.000	1.840	3.560	6.640	6.300	1.200	2.400
sup. destinata alla viabilità	mq	470	/	/	680	/	/	/
spazi pubblici	parcheggi	mq	680	/	/	/	/	/
	verde	mq	680	/	/	/	/	/
totale spazi pubblici	mq	1.360	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria	mq	2.170	1.840	3.560	5.960	6.300	1.200	2.400
superficie coperta esistente	mq	720	380	460	1.120	1.560	380	920
superficie utile lorda esistente	mq	2.370	1.360	880	6.300	2.600	1.300	2.630
rapporto di copertura in progetto	mq/mq %	50	40	30	40	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto * territoriale		/	1	0.50	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq	30% +	1.840	1.780	30% +	30% +	30% +	30% +
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
n. piani fuori terra		es.	es.	es.	es.	es.	es.	es.
altezza f.t.		es.	es.	es.	es.	es.	es.	es.
destinazione specifica		d,f	d,f	d,f	d,f	d,f	d,f	d,f
posti letto esistenti		/	33	25	102	66	36	83

LURISIA (v. tav. 2)

Fonti e
Radium

Discoteca

Stabilimento
TermaleAlbergo
EdelweissAlbergo
MiravalleCentro
ippico

(•)

(•)

(•)

(•)

(•)

denominazione area e n. d'ordine		T1.8	T1.9	T1.10	T1.11	T1.12	T1.13	T2.1
superficie territoriale	mq	14.000	4.000	42.000	1.600	5.200	5.500	21.840
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/	2.770	/	/	/	/
spazi pubblici	parcheggi	mq	/	1.070	/	/	500	5.000
	verde	mq	/	/	/	/	500	4.000
totale spazi pubblici	mq	/	/	/	/	/	1.000	9.000
superficie fondiaria	mq	14.000	2.930	39.230	1.600	5.200	4.500	12.840
superficie coperta esistente	mq	2.680	875	7.090	470	220	100	/
superficie utile lorda esistente	mq	9.830	875	7.550	1.800	660	200	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	%	30	30	50	50	10	30
utilizzazione fondiaria in progetto * territoriale		/	/	/	/	0.30	0.20	* 0.50
superficie utile lorda in progetto	mq	30% +	30% +	30% +	30% +	1.560	900	10.920
modalità di intervento		C.S.	C.S.	/	C.S.	C.S.	C.S.	SUE
n. piani fuori terra		es.	es.	es.	es.	es.	2	3
altezza f.t.		es.	es.	es.	es.	es.	8	9,5
destinazione specifica		d,f	a,b,c,e,f	b,c,d,e,f	d,f	d,f	b,e,f	a,b,c,d,e,f
posti letto esistenti		148	/	/	57	10	/	/

Nell'area T1.10 sono confermate le attuali destinazioni di carattere produttivo connesse all'imbottigliamento di acqua minerale.

L'ampliamento espresso in percentuale delle strutture esistenti è attribuito interamente allo stabilimento termale; eventuali ampliamenti delle strutture produttive sono ammesse nel rispetto del rapporto di copertura previsto in zona.

LURISIA (v. tav. 2)

Camping
Luria

Cava



denominazione area e n. d'ordine		CR1	PE2					
superficie territoriale	mq	23.740	40.760					
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/					
spazi pubblici	parcheggi	mq	/	/				
	verde	mq	/	/				
totale spazi pubblici	mq	/	/					
superficie fondiaria	mq	/	/					
superficie coperta esistente	mq	/	/					
superficie utile lorda esistente	mq	/	/					
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	%	/	/				
utilizzazione fondiaria in progetto * territoriale			/	/				
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/					
modalità di intervento		/	/					
n. piani fuori terra		/	/					
altezza f.t.		/	/					
destinazione specifica		/	/					
posti letto esistenti		/	/					

NOREA (v. tav. 4)

Albergo
Commercio

denominazione area e n. d'ordine		T1.1						
superficie territoriale	mq	3.200						
sup. destinata alla viabilità	mq	/						
spazi pubblici	parcheeggi	mq	/					
	verde	mq	/					
totale spazi pubblici	mq	/						
superficie fondiaria	mq	3.200						
superficie coperta esistente	mq	740						
superficie utile lorda esistente	mq	1.830						
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	%	50%					
utilizzazione fondiaria in progetto * territoriale			/					
superficie utile lorda in progetto	mq	30%+						
modalità di intervento		C.S.						
n. piani fuori terra		es.						
altezza f.t.		es.						
destinazione specifica		d,f						
posti letto esistenti		54						

ALTRE AREE (v. tav. 5.1)

		(•)	(•)	(•)				
denominazione area e n. d'ordine		PI.1	CR1	CR2				
superficie territoriale	mq	11.900	37.400	29.200				
sup. destinata alla viabilità	mq	/	/	/				
spazi pubblici	parcheggi	mq	541	/	/			
	verde	mq	541	/	/			
totale spazi pubblici	mq	1.082	/	/				
superficie fondiaria	mq	10.818	/	/				
superficie coperta esistente	mq	200	/	/				
superficie utile lorda esistente	mq	/	/	/				
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	%	40	/	/			
utilizzo fondiaria in progetto * territoriale		/	/	/				
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/	/				
modalità di intervento		C.S.	/	/				
n. piani fuori terra		2	/	/				
altezza f.t.		7.50	/	/				
destinazione specifica		A/I	/	/				
posti letto esistenti		/	/	/				



UR015193

INDICE DELLE PRINCIPALI SIGLE

A	= artigianato
C.a.	= cemento armato
C.I.E.	= commissione igienico-edilizia
C.S.	= intervento diretto o concessione singola
C	= commercio
CR	= aree per complessi ricettivi all'aperto
D.M.	= decreto ministeriale
D.P.R.	= decreto presidente della repubblica
D.R.	= demolizione con ricostruzione
E1	= aree agricole di rispetto degli abitati
E	= aree agricole produttive
F.T.	= fuori terra
G.R.	= giunta regionale
H.	= altezza
I.F.	= indice di densità edilizia fondiaria
I.T.	= indice di densità edilizia territoriale
I	= industria
L.	= legge
L.R.	= legge regionale
L.U.R.	= legge urbanistica regionale
LL.PP.	= lavori pubblici
M.O.	= manutenzione ordinaria
M.S.	= manutenzione straordinaria
N. di A.	= norme di attuazione
NR	= annucleamenti rurali
P. di R.	= piano di recupero
P.F.T.	= piani fuori terra
P.P.A.	= programma pluriennale di attuazione
P.R.G.	= piano regolatore generale
P.R.G.C.	= piano regolatore generale comunale
P1-T1	= aree per impianti produttivi e terziari esistenti confermate di completamento
P2-T2	= aree per impianti produttivi e terziario-commerciali di nuovo impianto
PE	= aree per attività estrattiva
R.C.	= risanamento conservativo
R.I.	= ristrutturazione edilizia interna o di tipo A
R.I.E.	= regolamento igienico-edilizio
R.S.	= restauro conservativo o restauro scientifico
R.T.	= ristrutturazione edilizia totale o di tipo B
R.U.	= ristrutturazione urbanistica
R1	= aree di interesse storico-ambientale
R2	= aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione



R3-R4 = aree di completamento e di nuovo impianto
 RC = rapporto di copertura
 S.C. = superficie coperta
 S.F. = superficie fondiaria
 S.T. = superficie territoriale
 S.U.E. = strumento urbanistico esecutivo
 S.U.L. = superficie utile lorda
 SP = aree destinate a servizi pubblici
 succ. mod. ed int. = successive modificazioni ed integrazioni
 U.F. = indice di utilizzazione edilizia fondiaria
 U.S.S.L. = unità socio sanitaria locale
 U.T. = indice di utilizzazione edilizia territoriale
 V. = volume