

Settore Urbanistica

IL CAPO RIPARTIZIONE
(Arch. Luigi Meto)

CUNEO 14 MAR 1986

norme di attuazione

I N D I C E

TITOLO 1° - NORME GENERALI

Art. 1) Elaborati del P.R.G. .....pag. 1
Art. 2) Definizioni.....pag. 4
Art. 3) Standards urbanistici.....pag. 8
Art. 4) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale a' sensi della'art.22 della L.R.U.....pag. 9
Art. 5) Attuazione del P.R.G.....pag. 10
Art. 6) Classificazione ed individuazione delle aree...pag. 11

TITOLO 2° - NORME PARTICOLARI

Art. 7) Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali e dei caratteri ambientali .....pag. 13

TITOLO 3° - NORME PER GLI INSEDIAMENTI

Art. 8) R 1 - Insediamenti residenziali a carattere storico e documentario.....pag. 15
Art. 9) R 2 - Insediamenti residenziali edificati di completamento e ristrutturazione.....pag. 20
art.10) R 3 - Insediamenti edificati, in tutto od in parte, da mantenere allo stato di fatto senza incrementi di volumi.....pag. 24
Art.11) R 4 - Insediamenti residenziali di nuovo impianto.....pag. 26
Art.12) S - Aree per servizi.....pag. 28
Art.13) F - Aree per servizi ed impianti di interesse generale pubblico e privato.....pag. 31
Art.14) H - Aree destinate alle attivita' agricole.....pag. 34
Art.15) I - Aree inedificabili.....pag. 40
Art.16) P 1 - Impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare.....pag. 45
Art.17) P 2 - Aree per nuovi impianti, artigianali, commerciali, espositivi.....pag. 48
Art.18) P 3 - Aree per impianti estrattivi ed attrezature annesse.....pag. 51
Art.19) P 4 - Aree per impianti ed attrezature turistico ricettivo.....pag. 53

TITOLO 4° - NORME SPECIALI

Art.20) Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente.....pag. 55
Art.21) VI - Zona di riassetto idrogeologico.....pag. 57
Art.22) Tutela dell'ecologia vegetale.....pag. 58
Art.23) PN - Disciplina del "PARCO DELLA NATURA" .....pag. 59
Art.24) Deroghe.....pag. 61
Art.25) Destinazioni d'uso in contrasto.....pag. 61
Art.26) Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G .....pag. 61
Art.27) Entrata in vigore del P.R.G .....pag. 62
Art.28) Norma transitoria e finale .....pag. 62
Art.29) Norma Generale .....pag. 62

==========

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Titolo 1° - NORME GENERALI

Art. 1) - ELABORATI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale della Citta' di Cuneo estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

A' sensi e per gli effetti delle vigenti Leggi Urbanistiche, nonche' in particolare della vigente Legge Regionale n. 56/1977 e successive modificazioni n. 50/80 e della circolare n. 17/URB/1981, il P.R.G. e' costituito da:

- relazione illustrativa;
- norme d'attuazione e tabelle relative alle classi di destinazione d'uso integranti le norme per l'attuazione del piano come infra specificato ed aventi percio' la stessa portata giuridica ad esse attribuita ai sensi di legge.

  Tali tabelle fissano per ciascuna area le destinazioni d'uso, i tipi di intervento (indici di fabbricabilita' e caratteri costruttivi) ed ogni altra prescrizione propria delle varie aree, i modi d'attuazione.
- allegati tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate dall'art. 14 della Legge Regionale Urbanistica n° 56/77 (in seguito chiamata L.R.U.) e successive modificazioni:

TAVOLE DI PIANO

1	Assetto Generale	1:25.000
2	Assetto Generale	1:10.000
3a	Assetto Generale - Altipiano e frazioni limitrofe	1:5.000
3b	Assetto Generale - Frazioni	1:5.000
4a	Assetto Generale - Altipiano	1:2.000
4b	Assetto Generale - Bombonina	1:2.000

4c	Assetto Generale - Borgo S. Giuseppe	1:2.000
4d	Assetto Generale - Confreria	1:2.000
4e	Assetto Generale - Madonna delle Grazie	1:2.000
4f	Assetto Generale - Madonna dell'Olmo	1:2.000
4g	Assetto Generale - Passatore	1:2.000
4h	Assetto Generale - Roata Canale	1:2.000
4i	Assetto Generale - Roata Rossi	1:2.000
4l	Assetto Generale - Ronchi	1:2.000
4m	Assetto Generale - San Benigno	1:2.000
4n	Assetto Generale - San Pietro del Gallo	1:2.000
4o	Assetto Generale - Spinetta	1:2.000
4p	Assetto Generale - Tetti Pesio	1:2.000
5	Assetto Generale - Centro Storico	1:1.000

ALLEGATI TECNICI

A1	Relazione Geologico-Tecnica	
A2	Carta Geologico-Tecnica	1:10.000
A3	Carta Geologico-Tecnica	1:10.000
A4	Relazione Geologico-Tecnica ed Elaborati relativi alle aree dei nuovi insediamenti ed alle opere pubbliche di particolare importanza	
B1	Uso del suolo in atto	1:10.000
B2	Uso del suolo in atto	1:10.000
C1	Attrezzature e Servizi Pubblici	1:10.000
C2	Attrezzature e Servizi Pubblici	1:10.000
C3	Infrastrutture esistenti Altipiano e destra Gesso	1:10.000
C4	Infrastrutture esistenti sinistra Stura	1:10.000
C5	Linee di soglia	

D1	Beni Culturali e Ambientali vincoli esistenti	1:10.000
D2	Beni Culturali e Ambientali vincoli esistenti	1:10.000
D3	Beni Culturali e Ambientali vincoli esistenti	1:10.000
E1	Patrimonio Urbanistico Architettonico da tutelare	1:2.000
E2	Centro Storico coerenze Ambientali	1:500
F	Densita' Demografica	1:25.000
G	Densita' Edilizia per uso	1:25.000
H	Distribuzione della consistenza Edilizia per uso	1:25.000
I	Rapporto tra uso e consistenza Edilizia Abitativa	1:25.000
L	Aree Irrigate	1:25.000
M	Indagini demografiche e Socio Economiche	
N	Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione	
O	I Servizi	

Art. 2 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio:

1) **Area:** quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole del piano, per la quale lo stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalita' d'attuazione.

2) **Destinazione d'uso:** si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attivita' e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, sono prescritte od ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di parte di esso si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso.

3) **Densita' edilizia territoriale:** si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie territoriale dell'area di riferimento ed e' espressa in metri cubi su metro quadro.

4) **Densita' edilizia fondiaria:** si intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area fondiaria pertinente edificabile, espressa in metri cubi su metro quadrato, al netto degli spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti del Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

   Sono esclusi dal computo della densita' edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici non rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.

5) **Rapporto di copertura:** il rapporto espresso in percentuale, tra la superficie coperta dagli edifici esistenti o previsti (compresi i bassi fabbricati) e la superficie fondiaria dell'area pertinente.

   Per bassi fabbricati si intendono quelle costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato per non piu' di mt. 3.00 (altezza netta interna max mt. 2.70) destinati ad autorimesse, depositi o locali complementari rispetto agli usi residenziali.

6) **Principali tipi di intervento urbanistico:**

a) **Restauro Paesaggistico:** si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia e al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come "aree di interesse paesistico ambientale" o come "aree esterne di interesse storico e paesaggistico" pertinenti a beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 24 della L.R.U..

b) **Risanamento conservativo:** si intende il complesso di interventi volti al recupero integrale degli spazi urbani e della struttura storica, al restauro statico ed architettonico del tessuto antico e alla salvaguardia sociale nelle parti di territorio riconosciute come insediamenti urbani di carattere storico artistico e/o ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R.U..

c) **Riqualificazione Urbanistica:** si intende il complesso di interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte del territorio, sia per quanto concerne l'unita', la continuita' e la qualita' ambientale. Gli interventi potranno interessare le aree per servizi, gli spazi pubblici, l'arredo urbano e gli stessi edifici, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente.

d) **Ristrutturazione Urbanistica:** si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

e) **Nuovo impianto:** si intende il complesso di interventi volti a realizzare nuovi insediamenti con i relativi servizi.

7) **Principali tipi di intervento edilizio:** anche ai sensi dell'art. 31 della legge n° 457/1978 e dello art. 13 della L.R.U. si intendono cosi' specificati fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumento urbanistico e di R.E. in relazione alla peculiarita' del tessuto edilizio considerato.

a) **Manutenzione ordinaria:** si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purche' non comportino la realizzazione di nuovi locali ne' modifiche alle struttu-

re od all'organismo edilizio.

b) **Manutenzione straordinaria:** si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare od 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.

c) **Restauro e risanamento conservativo:** si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

e) **Ristrutturazione urbanistica:** si intendono 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.

f) **Completamento:** si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio gia' diffusamente edificato, per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonche' alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici. Sono in particolare considerate come **"ampliamenti"**, anche ai fini dell' art. 3 Legge 10/1977 e dell'art. 33 L.R. 56/77, le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti esistenti sulla stessa area di proprieta' al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, solo se eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa,

di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni.

g) **Nuovo impianto:** si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal piano con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Art. 3 - Standards urbanistici

Al fine di migliorare la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi dell'art. 21 della L.R.U. il piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. **Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali:** la dotazione minima, che dovra' essere assicurata attraverso la programmazione attuativa, e' fissata in 25 mq./abitante, da commisurarsi alla capacita' insediativa residenziale in relazione agli interventi abitativi attuati e previsti. Tale dotazione potra', in sede applicativa, in presenza di apposito strumento attuativo essere opportunamente disaggregata e riaggregata in modo da dar luogo a sistemi plurifunzionali, organicamente concepiti e integrati, di servizi di vario tipo, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun tipo di servizio a livello comunale.

2. **Attrezzature e servizi per gli insediamenti produttivi:** la dotazione, da assicurare attraverso i piani esecutivi (ove indicati in cartografia) per le aree di nuovo impianto, per le aree di riordino e di ristrutturazione, e comunque in tutti gli interventi suscettibili di produrre nuovi insediamenti produttivi, e' fissata nella misura del 20% della superficie totale destinata agli insediamenti interessati. Tale quota e' da articolarsi per diversi usi di servizio in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.

In sede di attuazione, dovra' essere garantita la dotazione degli standards di cui sopra, i quali dovranno essere reperiti per il 50% della quantita' stabilita all'interno del lotto di intervento ed il rimanente 50% nell'apposita area di servizio individuata nella cartografia di P.R.G.

3. **Attrezzature e servizi per gli insediamenti direzionali-commerciali:** la dotazione minima resta fissata nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici destinati agli insediamenti stessi, di cui almeno la meta' da destinare a parcheggi. Per gli insediamenti commerciali la dimensione e l'organizzazione degli spazi funzionali sopradetti dovra' inoltre rispettare le indicazioni date dalla Regione, in applicazione della Legge 426/71, in relazione alle diverse tipologie di attrezzature commerciali. Tali standards devono essere verificati per tutti gli interventi suscettibili di produrre nuovi insediamenti commerciali o direzionali di oltre 400 mq. di super-

ficie utile lorda di solaio e, negli altri casi, nei limiti e con le modalita' specificate nelle norme che seguono.

Art. 4 - Servizi sociali ed attrezzature d'interesse generale a' sensi dell'art. 22 della L.R.U.:

La dotazione minima resta fissata nella misura di mq. 17,5 per abitante da servire. Ai fini della verifica, da operarsi in sede di Programma di Attuazione con riferimento alle intese e alle indicazioni sovracomunali, si dovra' tener conto della dimensione effettiva dei bacini d'utenza, in relazione alle esigenze delle varie aree. Ai fini della verifica degli standards di cui sopra possono essere considerate soltanto le aree o le attrezzature acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione nonche' quelle assogettate o da assogettarsi ad uso pubblico.

Art. 5 - Attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua esclusivamente ed amministrativamente per mezzo del Programma Pluriennale di Attuazione nei termini e con le modalita' fissati dagli artt. 32 e 37 della L.R.U. Per le zone indicate in cartografia si attua a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi e precisamente:

1) piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e degli artt. 38, 39 e 40 della L.R.U. e dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

2) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e dall'art. 41 della L.R.U.

3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 e dall'art. 41/bis della L.R.U.

4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43 e 44 della L.R.U.

5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R.U.

6) piani da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R.U.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi sono consentite precisazioni, nei valori degli indici e delle superfici fondiarie e territoriali dell'area urbanistica del P.R.G.C., che derivino da specifiche verifiche operative sulla realta' dei luoghi, fermi restando tutti gli altri valori parametrici fissati dalle tabelle allegate alle Norme di Attuazione. Tali precisazioni non costituiranno formale variante del P.R.G.C. stesso.

Art. 6 - La classificazione ed individuazione delle aree

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R.U., l'intero territorio comunale e' diviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G. e cosi' classificate:

R: Aree prevalentemente residenziali:

R 1: edificate, in tutto o in parte, di interesse storico artistico e documentario

R 2: edificate, in tutto o in parte, di completamento e ristrutturazione

R 3: edificate, in tutto o in parte, da mantenere allo stato di fatto senza incrementi di volume

R 4: da attrezzare per nuovo impianto

S: Aree per servizi (art. 21 L.R.U.):

S 1: aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo

S 2: aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport

S 3: aree per parcheggi pubblici

S 4: aree per spazi pubblici di interesse comune

S 5: aree afferenti le attivita' produttive e terziarie

S 6: parcheggi sotterranei, attivita' commerciali, di servizio, di interesse generale

F: Aree per servizi ed impianti di interesse generale:

F 1: servizi ed attrezzature pubbliche dell'Istruzione Secondaria Superiore

F 2: parchi pubblici urbani

F 3: servizi ed attrezzature pubbliche d'interesse generale (militari, carcerarie, telefoniche, elettriche, trasporti, nettezza urbana, distribuzione Gas, culturali - ricreative e ricettive di supporto, finanziarie, ecc.)

F 4: servizi ed attrezzature pubbliche e private fieristico, termali e ricettive

F 5: servizi ed attrezzature pubbliche e private ad uso direzionali, professionali, commerciali, espositive e residenziali di supporto e di servizio

F 6: servizi ed attrezzature annonarie, mercatali, intermodali ecc.

F 7: servizi ed attrezzature pubbliche sociali, sanitarie ed ospedaliere

H: Aree destinate alle attivita' agricole:

H 1: aree a colture orticole o floricole specializzate

H 2: aree a colture legnose specializzate

H 3: aree a seminativo

H 4: aree a bosco e a coltivazione industriale del legno

H 5: aree incolte ed improduttive

I: Aree inedificabili:

I 1: da salvaguardare per il pregio paesaggistico naturalistico o di interesse storico e ambientale

I 2: per le caratteristiche negative dei terreni, o incombenti o potenzialmente pericolosi per la pubblica incolumita'

I 3: di rispetto alla viabilita', alle ferrovie, ai cimiteri, sponde fiumi e torrenti

P: Aree prevalentemente produttive:

P 1: per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare

P 2: da attrezzare per nuovi impianti produttivi, artigianali, commerciali ed espositivi

P 3: per impianti estrattivi e attrezzature annesse

P 4: per impianti ed attrezzature turistico-ricettive

VI: zona di riassetto idrogeologico

PN: Parco della Natura

Titolo 2° - NORME PARTICOLARI

Art. 7 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali e dei caratteri ambientali

Ai sensi dell'art. 24 della L.R.U., le tavole di Piano individuano sull'intero territorio comunale i beni culturali ed i caratteri ambientali da salvaguardare secondo la seguente classificazione:

1.0.0. - gli insediamenti urbani aventi carattere storico artistico o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti:

1.1.0. - parti della citta' corrispondenti al nucleo di piu' antica acculturazione

1.2.0. - primi ampliamenti ottocenteschi

1.3.0. - complessi residenziali pianificati a ville

2.0.0. - i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico o ambientale, o documentario

2.1.0. - edifici residenziali urbani

2.2.0. - edifici e attrezzature di servizio

2.3.0. - edifici proto-industriali o di testimonianza tecnologica

2.4.0. - cascine con eventuali pertinenze agrarie

2.5.0. - nuclei frazionali extraurbani di formazione rurale

3.0.0. - le aree di interesse paesistico-ambientale:

3.1.0. - fasce e rive fluviali

3.2.0. - riserve naturali

3.2.1. - aree boscate

3.3.0. - viali ed assi rettori

3.3.1. - archi panoramici

Negli ambiti individuati sulle tavole di piano in relazione alla classificazione precedente, e' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale di notevole pregio, nonche' le visuali, al fine di salvaguardare le parti notevoli del paesaggio.

Ai fini della salvaguardia dei beni culturali ed ambientali sopra definiti ed individuati, oltreche' dalle Tavole rappresentanti i "Beni Culturali ed ambientali" anche dalla Tavola illustrante "Il patrimonio urbanistico ed architettonico e sua tutela", la disciplina degli interventi e' fissata, oltre che dalle presenti Norme, anche dal Regolamento Edilizio con riferimento ai caratteri tipizzanti di ciascun ambito e alle vocazioni d'uso in essi riconosciute.

Qualora le N.d.A. e il R.I.E. trattino lo stesso argomento, prevarranno i disposti delle N.d.A.

In tutti gli ambiti classificati come beni culturali ambientali gli interventi ammessi, sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere progettati secondo omogenee procedure che garantiscano:

- una sistematica ed attendibile ricognizione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare;

- una omogenea metodologia d'analisi e di progetto;

- un allargamento sistematico del patrimonio conoscitivo e documentario sui beni culturali, anche ai fini di cui all'art. 9 della L.R.U..

Ai fini degli articoli 19 e 81 della L.R.U. e dell'articolo 12 L. 10/77 e' considerato **Centro Storico** l'ambito urbano cosi' come delimitato dalla cartografia di progetto.

Fino all'emanazione dell'apposito "Regolamento del colore" delle facciate degli edifici di cui al punto 1., da prevedersi all'interno del R.I.E. Comunale di norma la tinteggiatura sara' definita di volta in volta dall'Amministrazione.

Per le fasce indicate nella cartografia di P.R.G. dovranno essere individuate e ripristinate le tinte ed i decori originali.

Titolo 3° - NORME PER GLI INSEDIAMENTI

Art. 8 - R 1 - Insediamenti residenziali a carattere storico, artistico e documentario

Prescrizioni

Rappresenta il Centro Storico della Citta', come delimitato nella cartografia di P.R.G., in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalita' il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualita' del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

Gli interventi sono ammessi sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo e dovranno essere progettati tendendo al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) **l'integrale recupero del tessuto edilizio,** con operazioni coordinate, sul suolo pubblico, sul verde e sui servizi, sull'arredo urbano e sull'organizzazione del traffico e dei trasporti;

b) **il restauro conservativo del tessuto edilizio,** con operazioni di adeguamento tecnologico e di consolidamento per il recupero igienico e funzionale, di ripristino architettonico e di eliminazione degli elementi e dei fattori di incoerenza e di degrado;

c) **la preservazione del tessuto sociale,** mediante un attento controllo delle modificazioni d'uso del patrimonio edilizio, che dovranno di norma essere orientate al massimo recupero abitativo, compatibilmente con le esigenze per garantire ai residenti standard di vita accettabili ed omogenei con il contesto urbano, e di salvaguardare le attivita' economiche (commerciali, artigianali e di servizio) esistenti.

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze
- servizi per l'istruzione e di interesse comune
- parcheggi pubblici e privati

- attivita' direzionali, commerciali e ricettive

- attivita' di tipo artigianale locale di servizio non nocivo e molesto, escluso le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo

- servizi di interesse generale e culturale

- servizi per parco, gioco

Interventi ammessi:

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei valori ambientali, monumentali ed urbanistici del tessuto esistente, sulla base degli indirizzi fissati dall'art. 24 della Legge regionale urbanistica.

Per i contenuti e la portata degli interventi indicati in appresso, si deve fare esplicito riferimento a quanto contenuto nella circolare regionale nr. 5/S.G. del 27.4.1984.

Gli stessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia.

Attuativamente tali interventi possono avvenire:

- fino al restauro e risanamento conservativo per gli immobili di interesse storico ed ambientale individuati nella tav. D3 e relativi alla zona R1;

- fino alla ristrutturazione edilizia per tutti gli altri immobili non compresi tra quelli di cui al precedente alinea e non interessati da P.d.R.

Di norma, gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti, per quanto riguarda le facciate, sia interne che esterne, utilizzando materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli originari, ed, in ogni caso, non sono ammissibili:

- tegole marsigliesi in tinta rossa, tegole canadesi, lamiere grecate verniciate, ondolux, ecc. per le coperture.

- serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili sia in legno che in plastica, ecc.

- rivestimenti di facciata come cemento a vista, piastrelle, mattoni paramano, intonaci graffiati e spruzzati, rivestimenti plastici o quarziti murali, rivestimenti in pietra non locale e non consona con l'ambiente.

E' comunque fatto divieto di uso di qualsiasi altro tipo di materiale non adatto all'ambiente ed estraneo ai caratteri originari dell'edificio.

La ristrutturazione urbanistica, attuabile esclusivamente nell'ambito dei perimetri soggetti a S.U.E. risulta ammissibile sulla base dei disposti di cui all'art. 24, 4° comma lettera d), art. 13, 3° comma, lettera e) L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto dei valori storico ambientali di cui al precedente ART. 7.

Il piano individua le zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 e segg. della L.N. 457/78. In sede di operativita' tale individuazione potra' essere ulteriormente articolata, con piu' specifico riferimento alle peculiari condizioni di degrado di ogni singola cellula edilizia.

Il Comune in sede di Programma di Attuazione o comunque con delibera ai sensi dell'art. 27 della legge citata potra' individuare altri ambiti nei quali il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione del piano di recupero.

L'operativita' in tale zona di recupero e' stabilita dall'art. 27,28 e 30 della Legge n. 457/78.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' subordinata al loro inserimento nei Programmi di Attuazione; sono fatte salve le deroghe di cui all'art. 33 e 91 quinquies della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi in cui si voglia assicurare il necessario coordinamento e le opportune concatenazioni spaziali e temporali per interventi su piu' unita' edilizie e si richieda la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione espressamente previste, si dovra' procedere alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 38, 39, 40, 41 bis e 43 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. Ove il P.P. o il P.d.R. comprenda immobili individuati nella Tav. E1 facenti parte della zona R1 e/o F3 (zona culturale) e/o edifici di interesse storico-artistico di cui alla Tavola D3 si applicano le procedure di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il rilascio delle concessioni relative alle aree ed agli immobili indicati nella Tav. D3 e compresi nella zona R1 e' subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 49, ultimo comma della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le destinazioni di attivita' direzionali, commerciali, ricettive e l'artigianato locale di servizio non nocivo e molesto sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 30% della superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, fermo restando che il rimanente 70% sara' destinato ad abitazione, situato sempre ai piani soprastanti le sopracitate attivita'.

Il superamento del sopracitato limite del 30% e' sempre consentito per le attrezzature ricettive e per ristoranti, bar e locali destinati ad attivita' culturali e ricreative di pubblica utilita' ed interesse generale.

Ammezzati e sotterranei non utilizzabili ai fini abitativi per carenze regolamentari igieniche o unita' immobiliari gia' collegate alle attivita' commerciali esistenti possono soddisfare eventuali esigenze di ampliamento dell'attivita' extra residenziale consentita anche in deroga alla norma del 30% complessivo.

Sono ammessi ampliamenti di destinazioni d'uso direzionale e del terziario superiore, in genere, gia' in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano, anche se comportanti il superamento del limite massimo complessivo del 30% fino al massimo di un ulteriore 20% della superficie lorda di pavimento dell'edificio.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli amb entali di tutela culturale, di cui all'articolo 7.

Per la viabilita' urbana valgono gli allineamenti stradali in atto, a tutela dell'ambiente e delle visuali.

Gli interventi nel Centro Storico sono comunque ammessi nel rispetto della prescrizione della legge n. 1089 dell'1.6.1939 e successive modificazioni "Tutela delle cose di interesse artistico e storico".

Gli edifici vincolati di cui alla Tav. D3 sono soggetti esclusivamente agli interventi edilizi di cui all'art. 24, 4° comma lettera a) della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi stessi dovranno rispettare le indicazioni contenute nella carta "E2" - "Centro Storico Coerenze Ambientali" in scala 1:500 costituente allegato tecnico di P.R.G..

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sono subordinati:

- alla conservazione delle originarie forme, volumi, stili, prospetti esterni ed interni ed utilizzo di materiali consoni all'ambiente

- all'effettivo e documentato non incremento della superficie netta abitabile al fine di non convalidare situazioni di disagiata ed antiigienica abitabilita'

- al mantenimento della destinazione d'uso attuale, salvo altre destinazioni purche' documentate e compatibili.

Di norma gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno progettati ed attuati prevedendo come valore massimo la riutilizzazione di tutte le superfici utili lorde nel soprassuolo e nel sottosuolo esistenti, oltre ad un incremento massimo pari al 20% per problemi connessi alla funzionalita' ed igienicita' dei nuovi e/o ristrutturati e/o risanati organismi edilizi. Gli incrementi comunque, non potranno configurare una densita' volumetrica fondiaria complessiva superiore a 5 mc./mq.

Art. 9 - R 2 - Insediamenti residenziali edificati di completamento e ristrutturazione.

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano e di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, come delimitato dalla cartografia.

Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio urbano e di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi abitativi in atto. Le stesse sono adibite agli usi abitativi e complementari, con ristrutturazione o ampliamenti di edifici esistenti e con nuove costruzioni.

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze di edilizia privata ed edilizia economica-popolare
- servizi per l'istruzione e di interesse comune
- parcheggi pubblici e privati
- attivita' direzionali, commerciali e ricettive
- attivita' di tipo artigianale locale di servizio, non nocivo e molesto, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo
- servizi di interesse generale
- servizi per parco, gioco

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- cambiamento di destinazioni d'uso fra quelle ammesse

- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente. Qualora l'ampliamento del 20% configuri un volume complessivo dell'edificio superiore a quello che si otterrebbe applicando l'indice fondiario volumetrico sulla superficie fondiaria, l'ampliamento stesso e' concesso "una tantum".

Gli interventi di completamento non perimetrati negli ambiti sottoposti a S.U.E. dal P.R.G.C. sono sottoposti ad intervento diretto con concessione singola, fatti salvi i disposti di cui all'art. 34 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. Tutti gli altri interventi di completamento e quelli di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti alla approvazione di un preventivo S.U.E. E' comunque sempre ammessa la demolizione e conseguente ricostruzione purche' a parita' di volume, di fabbricati fatiscenti antiigienici e/o non inseriti nel tessuto edilizio di P.R.G. al fine di attuare le previsioni viarie del P.R.G. stesso o per riqualificare il tessuto esistente a tal fine l'Amministrazione individuera' le aree di intervento subordinando lo stesso alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere viarie necessarie nonche' per le rimanenti di urbanizzazione primaria.

Sono ammesse le costruzioni accessorie ad uso esclusivo di autorimesse private, senza incidere nella densita' volumetrica fondiaria dell'area di appartenenza, lungo i confini posteriori purche' entro i limiti di percentuale fissati dal rapporto di copertura, purche' la loro altezza netta non superi i mt. 2,70 e siano ubicate ad almeno mt. 10 dai fabbricati principali.

Nel caso di completamento di fronti non uniformemente edificati, sara' possibile variare di un metro l'altezza della gronda del nuovo edificio, per assicurare determinate ricorrenze od emergenze estetiche. Ferma restando l'altezza minima di legge per i vani di abitazione, le costruzioni, qualora non sia possibile realizzare distacchi dai confini e dalle costruzioni esistenti tali da permettere di sviluppare la progettazione in maniera autonoma ed esteticamente soddisfacente, pur con altezze diverse, dovranno adottare le stesse altezze di piano degli edifici contigui esistenti. In tal caso pero', al fine di mantenere inalterato il numero dei piani e di conseguenza la superficie di solaio costruibile, gli indici di edificabilita' fondiaria previsti dalle tabelle delle aree allegate subiranno un aumento della stessa entita' di

quello subito dall'altezza media del piano. Analoga regola vale per le altezze prescritte.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento e' subordinata alla inclusione nel P.P.A., facendo salve le deroghe indicate all'art. 33 - 7° e 8° comma della L.R.U.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo e' subordinata al rispetto dei vincoli di tutela ambientali e di tutela culturale di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R2 nell'apposita cartografia allegata sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densita' edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (R2-A, R2-B.....) per le aree cittadine e da una sigla letterale (R2-SP, R2-PG.....) per i nuclei frazionali.

Pertanto per le loro articolazioni normative, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi ecc.

In sintesi, si elencano le sub-aree con la loro individuazione.

R2-A = area centrale

R2-B = area Viale Angeli Est

R2-C = area Viale Angeli Sud

R2-D = area Corso Gramsci

R2-E = area San Rocco Castagnaretta

R2-F = area Viale Mistral

R2-G = area di Borgo San Giuseppe

R2-H = area di Madonna dell'Olmo

R2-MG = area di Madonna Grazie

R2-PA = area di Passatore

R2-PG = area di San Pietro del Gallo

R2-RC = area di Roata Canale e Civalleri

R2-RO = area di Ronchi

R2-RR = area di Roata Rossi

R2-SB = area di San Benigno

R2-SP = area di Spinetta

R2-TP = area di Tetti Pesio

Art. 10 - R 3 - Insediamenti edificati, in tutto o in parte, da mantenere allo stato di fatto senza incrementi di volumi

Rappresenta l'insediamento abitativo di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale non sono ammessi incrementi di volume, salvo quelli ammessi dai paragrafi seguenti.

Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze di edilizia privata ed edilizia economica e popolare
- servizi per l'istruzione e di interesse comune
- parcheggi pubblici e privati
- attivita' direzionali e commerciali e ricettive
- attivita' di tipo artigianale locale di servizio non nocive e moleste, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo
- servizi di interesse generale
- servizi per parco, gioco

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- modesti ampliamenti delle abitazioni esistenti necessarie al miglioramento delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente consentiti "una tantum"
- cambiamenti delle destinazioni d'uso fra quelle ammesse

Condizioni

Divieto assoluto di incremento di volume e di costruzione nelle eventuali aree libere, salvo quanto previsto in merito ai modesti ampliamenti di cui sopra.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'art. 7.

Art. 11 - R 4 - Insediamenti residenziali di nuovo impianto

Rappresenta l'insediamento urbano di edilizia privata ed economico popolare, di nuovo impianto.

Norme per gli interventi

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenze di edilizia privata
- residenze di edilizia economico-popolare
- servizi per l'istruzione di interesse comune e centri di servizio
- parcheggi pubblici e privati
- attivita' direzionali, commerciali
- servizi di interesse generale
- servizi per parco, gioco
- attivita' artigianale di servizio, non nocivo e molesto, escluse comunque le lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo

Interventi ammessi:

- nuovo impianto
- manutenzione ordinaria e straordinaria

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, salvo ove disposto diversamente, e' subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi per l'edilizia privata e per la popolare, nonche' alla inclusione nel P.P.A., salvo le deroghe fissate dall'articolo 33 - 7° e 8° comma della L.R.U.

Gli spazi residenziali ed a servizi, individuati all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, cosi' come indicati nella cartografia di piano, hanno valore esclusivamente quantitativo e rappresentativo, demandando la loro organizzazione territoriale in sede di formazione dello strumento stesso.

Per gli immobili esistenti compresi in tali aree, fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di qualsiasi modificazione delle attuali destinazioni d'uso ed incrementi volumetrici.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ambientale e culturale, di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R4 nell'apposita cartografia allegata, sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (R4-A, R4-B.....) per le aree cittadine e da una sigla letterale (R4-CM, R4-CS.....) per i nuovi impianti extra urbani.

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumenti urbanistici esecutivi da applicare ecc.

In sintesi, si elencano le sub-aree con la loro individuazione.

R4-A = area Via Bodina

R4-B = area Corso Francia

R4-C = area ex Bongioanni

R4-CB = area San Benigno

R4-CM = area Madonna dell'Olmo

R4-CS = area Spinetta

Art. 12 - S - Aree per servizi

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R.U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti od in progetto.

La loro localizzazione e' indicata nelle tavole di Piano.

Prescrizioni

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa, sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.R.U., come dotazione minima, rimandando per la quantificazione di ogni area all'apposita tabella allegata.

Nelle aree di tipo "S" gia' di proprieta' pubblica e/o vincolate e/o asservite dal P.R.G.C. ad uso pubblico, qualora il P.R.G.C. individui destinazioni d'uso compatibili che prefigurino la possibilita' di intervento anche da parte del privato tramite specifico convenzionamento che disciplini la concessione del diritto di superficie e le modalita' attuative delle opere, gli S.U.E. dovranno essere di iniziativa pubblica.

Il P.R.G.C. in tal caso, verificato il disegno urbanistico delle aree e che la superficie fondiaria delle aree svolga un'adeguata funzione di "area per servizio pubblico" di pertinenza della zona urbanistica in cui risulta inserita e/o alla quale risulta attribuita, determina la ripartizione tra i valori attribuibili alle destinazioni d'uso pubbliche e private nella misura non superiore al 60% a favore del privato e non inferiore al 40% a favore dell'Amm.ne reperendo gli standards urbanistici delle eventuali attivita' private al di fuori di quelli di piano.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

sono individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica:

S 1 - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

S 2 - aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

S 3 - aree per parcheggi pubblici;

S 4 - aree per spazi pubblici di interesse comune, attivita' commerciali, annonarie ecc.

S 5 - aree afferenti le attivita' produttive e terziarie;

S 6 - parcheggi sotterranei con attivita' commerciali, di servizio, di interesse generale.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, negli edifici esistenti.

Sono confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' demandata all'Amministrazione Comunale e subordinata alla formazione di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R.U., salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.). In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantita' edificatorie, qualita' progettuale di esse. Dovra', altresi' essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potra' essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una piu' razionale utilizzazione di aree ed edifici, ferme restando le quote complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizio nell'ambito interessato.

Nella zona S2, in cartografia sono anche individuati gli impianti sportivi privati. Gli ampliamenti e nuove realizzazioni di attrezzature sportive sono sempre ammessi mentre l'ampliamento delle sedi sociali non deve superare il 50% della superficie lorda di pavimento esistente.

Nelle zone S4 sono confermate le attivita' commerciali e servizi gia' autorizzate con le residenze connesse nei rapporti fra residenze e commercio fissati in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale di cui all'art. 7, salve le deroghe di cui all'art. 31 della L.R.U.

Art. 13 - F - Aree per servizi ed impianti di interesse generale pubblico e privato

Si riferiscono alle aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici, di interesse generale anche sovraccomunale, e di Enti pubblici e/o privati, di interesse pubblico generale, come: attrezzature scolastiche, religiose, sanitarie, sportive e ricreative, termali, militari carcerarie, tecnologiche, impianti per la produzione di energia elettrica, verde e parchi attrezzati e non, residenze di supporto ecc.

Prescrizioni

Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse comunale e sovraccomunale sulla base dei parametri fissati dell'art. 22 della L.R.U., come dotazione minima, rimandando per la quantificazione di ogni area all'apposita tabella allegata.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 lettera c), e), g), s), v) della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni possono essere realizzate su tutte le aree urbanistiche del P.R.G. prescindendo dalle indicazioni parametriche e normative del P.R.G., salvo che per il rispetto delle distanze dai confini.

Nelle aree di tipo "F" gia' di proprieta' pubblica e/o vincolate e/o asservite dal P.R.G.C. ad uso pubblico, qualora il P.R.G.C. individui destinazioni d'uso compatibili che prefigurino la possibilita' di intervento anche da parte del privato tramite specifico convenzionamento che disciplini la concessione del diritto di superficie e le modalita' attuative delle opere, gli S.U.E. dovranno essere di iniziativa pubblica.

Il P.R.G.C. in tal caso, verificato il disegno urbanistico delle aree e che la superficie fondiaria delle aree svolga un'adeguata funzione di "area per servizio pubblico" di pertinenza della zona urbanistica in cui risulta inserita e/o alla quale risulta attribuita, determina la ripartizione tra i valori attribuibili alle destinazioni d'uso pubbliche e private nella misura non superiore al 60% a favore del privato e non inferiore al 40% a favore dell'Amm.ne reperendo gli standards urbanistici delle eventuali attivita' private al di fuori di quelli di piano.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

- attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore, socio-sanitarie ed ospedaliere
- parchi pubblici
- attrezzature d'interesse generale
- attrezzature fieristico, termali, ricettive
- attrezzature direzionali, professionali, commerciali espositive e residenziali
- attrezzature annonarie, mercatali, intermodali

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, negli edifici esistenti.

Sono confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze.

Condizioni

L'attuazione degli interventi di nuova previsione di cui al presente articolo, e' subordinata di norma alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo e/o piani tecnici di cui all'art. 47 della L.R.U., salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Per le articolazioni normative delle aree di cui al presente articolo, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisati gli specifici servizi e gli strumenti urbanistici esecutivi da applicare.

In sintesi si elencano le sub-aree che sono contradistinte da una sigla alfanumerica:

F 1 - servizi ed attrezzature pubbliche dell'Istruzione Secondaria Superiore

F 2 - parchi pubblici urbani

F 3 - servizi ed attrezzature pubbliche d'interesse generale (militari, carcerarie, telefoniche, elettriche, trasporti, nettezza urbana, distribuzione Gas, culturali - ricreative e ricettive di supporto, finanziarie, ecc.)

F 4 - servizi ed attrezzature pubbliche e private fieristico, termali e ricettive

F 5 - servizi ed attrezzature pubbliche e private ad uso direzionale, professionale, commerciale, espositiva e residenziale di supporto e di servizio

F 6 - servizi ed attrezzature annonarie, mercatali, intermodali ecc.

F 7 - servizi ed attrezzature pubbliche sociali, sanitarie ed ospedaliere

Art. 14 - H - Aree destinate alle attivita' agricole

Si riferiscono alle aree destinate all'esercizio delle attivita' agricole.

Prescrizioni

Sono consentiti interventi diretti a facilitare e migliorare la produzione agricola e la residenza dei lavoratori agricoli direttamente interessati.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R.U.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

- attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze rurali.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo senza incremento di volume dell'esistente
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione in funzione esclusiva della conduzione dei fondi sulla base dell'art. 9 - lettera a) della L.N. n. 10/1977
- nuovo impianto di attivita' artigianali e produttive di supporto alle attivita' di prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli esercitate dagli operatori previsti all'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni

In particolare:

1) gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni sono ammessi:

   - per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi ed ad assicurarne la funzionalita' mediante opere che, nel rispetto

degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfaciente utilizzazione

- in sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di superficie utile esistente non superiore al 20% del preesistente per unita' abitativa purche' connessa con l'attivita' produttiva agricola

- adeguamento delle altezze dei piani ai livelli minimi di legge

- il **recupero dei vani aperti od a destinazione diversa dall'abitazione,** per ampliamenti di singola unita' abitativa, e' ammesso, al fine di migliorare il grado di abitabilita' dell'edificio, purche' non venga alterata la superficie residenziale totale esistente. Per le superfici residenziali che si liberano dovra' essere stipulato apposito atto notarile, trascritto e registrato, di impegno al non utilizzo a' fini abitativi

- non sono consentiti ampliamenti volumetrici per gli edifici di **notevole carattere architettonico e culturale** individuati in cartografia (Tav. D1 e D2), per i quali sono ammessi soltanto il restauro e il risanamento conservativo; altri interventi possono essere ammessi solo se in presenza di apposito strumento urbanistico esecutivo.

2) Gli **edifici rurali** che risultino **abbandonati** alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario o dall'imprenditore agricolo non piu' necessari alle esigenze della propria azienda agricola, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

- per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive,

- a tale condizione gli edifici dichiarati **"non piu' necessari"** possono essere destinati ad usi abitativi civili, agrituristici e paraalberghieri nonche' ad usi produttivi, limitatamente alle aziende al servizio dell'attivita' agricola, che siano organizzate e operino con il solo lavoro professionale, anche manuale, del titolare ed eventualmente con quello dei suoi familiari,

- degli edifici di cui sopra non e' consentito alcun ampliamento volumetrico, ma solo interventi di manutenzione, recupero, restauro e ristrutturazione

edilizia,

- gli insediamenti produttivi e civili di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi e modi indicati dal Comune,

- l'entita' dei volumi edilizi abitativi e civili e produttivi di cui sopra in aziende agricole attive, deve essere giustificata da un'analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni,

- il recupero ad uso abitativo di **edifici abbandonati** (di cui sopra) da parte anche di non imprenditori agricoli a titolo principale, e' ammesso purche' non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, purche' vengano corrisposti gli oneri fiscali dell'art. 3 della L.N. n. 10/1977.

3) Gli interventi di **nuova edificazione, gli ampliamenti e le sopraelevazioni** (non comprese nei punti precedenti ed in eccedenza ai valori fissati dallo art. 9/d della L.N. n. 10/1977) sono sempre ammessi purche':

- siano eseguiti dagli imprenditori agricoli a titolo principale a' sensi dell'art. 12 della L.N. 153/75 dai proprietari non coltivatori e dai beneficiari di cui all'art. 2 - L.R. n° 63 del 12.10.1978

- la consistenza delle unita' abitative da eseguire derivi dalla titolarita' dei richiedenti meglio precisata al precedente alinea e da una precisa indicazione di politica aziendale riferita ad un arco temporale a meno decennale,

- la destinazione dell'immobile sia vincolata per almeno venti anni a mezzo di atto notarile di impegno, trascritto e registrato, a sensi dell'art.25 - 6° comma della L.R.U.,

- non siano previsti trasferimenti di cubatura tra aziende diverse a sensi dell'art. 25 - 17° comma della L.R.U. e la densita' volumetrica fondiaria sia calcolata riferendola alle colture in atto e in progetto nei modi e nelle forme fissate dall'art. 25 - 11°, 15°, 16° e 17° comma della L.R.U.,

Sono escluse dal volume edificabile, determinato nei modi di cui sopra, le attrezzature ed infrastrutture aziendali quali stalle, serre, silos,

magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi purche' nel rispetto dei limiti di rapporto percentuale di copertura.

4) E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici purche' in conformita' a quanto previsto dall'art. 25 - 7° e 8° comma della L.R.U.

5) Gli edifici con destinazione residenziale, non connessa con l'attivita' produttiva agricola, esistenti alla data di adozione del P.R.G. e purche' eseguiti con licenza o concessione edilizia non successivamente annullata e non in contrasto con essa, sono confermati alla destinazione attuale.

Gli interventi ammessi per gli edifici di cui al precedente n. 5) sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo.

6) E' ammesso il nuovo impianto di attivita' artigianali e produttive di supporto quando siano strettamente collegate alla produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, derivanti dalla coltivazione dei fondi, purche' documentabili come tali.
In tal caso il nuovo insediamento sara' subordinato alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo, redatto tenendo conto delle norme fissate per gli impianti produttivi, che dovra' contenere anche impegno notarile di destinazione di cui all'art. 25 della L.R.U. 6° comma.

7) Sono confermati allo stato di fatto gli edifici adibiti ad usi extra agricoli, individuati nella cartografia di P.R.G. o esistenti alla data di adozione del P.R.G. stesso, purche' non destinati ad attivita' nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purche' eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.

Per provata e documentata necessita' aziendale sono ammessi ampliamenti degli edifici di cui sopra, una volta sola fino al 50% della superficie coperta degli stessi quando abbiano una superficie utile coperta non uperiore a mq. 1000 ed ampliamenti comunque non superiori a mq. 500 per le attivita' produttive di maggior dimensione.

8) Le costruzione di stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei pro-

dotti agricoli sono ammesse nei limiti del rapporto di superficie previsto nella Tabella per le zone H e pari al 30%, senza che il volume venga computato in quello realizzabile.

La costruzione di stalle anche di tipo industriale dovra' soggiacere alle disposizioni fissate dalla L.R. n° 15/1977 e dalla L.N. n° 319/1976 (Merli) e la concessione sara' di tipo oneroso, qualora ne ricorrano i presupposti.

Condizioni

L'attuazione degli interventi riguardanti gli edific di cui ai punti 2) 6) e 7) del presente articolo e' subordinata al loro inserimento nel P.P.A., fatte salve le deroghe di cui all'art. 33 della L.R.U.

Le concessioni per gli edifici di cui sopra saranno subordinate al pagamento degli oneri di cui all'art. 3 della L.N. n. 10/1977.

Ai sensi dell'art. 27 - 7° comma della L.R.U. le distanze tra le stalle e le abitazioni, laboratori ed opifici ivi compresa l'abitazione del proprietario o conduttore del fondo, deve essere non inferiore a mt. 20, fatti sal i i seguenti casi particolari:

- ricovero per l'allevamento di polli, conigli, ecc. con capacita' superiore a 2000 capi: metri 100 di distanza, salvo applicazione delle norme della Legge Merli;

- stalle per l'allevamento di bovini, equini, caprini, ovini con capacita' superiore a 500 capi: metri 100 di distanza, salvo applicazione delle norme della Legge Merli;

- porcilaie con capacita' superiore a 500 capi: metri 100 di distanza, salvo applicazione delle norme della Legge Merli;

- concimaie: metri 20 di distanza da fabbricati, pozzi e corsi d'acqua

Le distanze come sopra specificate non si applicano per l'abitazione del proprietario o conduttore per la quale rimane invariato quanto stabilito al 3° comma del presente paragrafo.

In ogni caso le stalle o i ricoveri per allevamenti di qualsiasi specie animale devono essere ubicati ad una distanza non inferiore a metri 250 dal limite delle zone residenziali di ciascun centro abitato.

Gli allevamenti potranno avere disposizioni piu' o meno restrittive a seconda degli accorgimenti tecnici adottati per l'eliminazioni degli odori e per lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami. Eventuali deroghe alle distanze di cui sopra dovranno essere ritenute idonee dai responsabili del Servizio Igiene Pubblica e Veterinario.

Le presenti disposizioni tengono conto della previsione, di apposita zona destinata agli insediamenti di allevamenti di tipo industriale per i quali e', ovviamente, fatta salva l'applicazione delle norme previste dalla succitata Legge Merli (area P2A).

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'art. 7.

articolazione normativa

Sono individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica le classi di aree ripartite secondo la densita' volumetrica fondiaria fissata dallo art. 25 della L.R.U., rimandando per le caratteristiche edificatorie alle allegate tabelle di Piano.

H 1 - aree a colture orticole o floricole specializzate mc/mq. 0,05

H 2 - aree a colture legnose specializzate mc/mq. 0,03

H 3 - aree a seminativo mc/mq. 0,02

H 4 - aree a bosco e a coltivazione industriale del legno mc/mq. 0,01, in misura non superiore a 5 Ha per azienda

H 5 - aree incolte ed improduttive

Art. 15 - I - Aree inedificabili

I 1 - aree da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico e ambientale.

Si riferiscono alle aree, indicate in cartografia, per le quali e' prescritta una salvaguardia ai fini ambientali, paesaggistici e naturalistici.

Prescrizioni

E' consentita l'attivita' agricola e sono ammesse esclusivamente le opere e gli impianti, strettamente al servizio dell'attivita' agricola, di modeste dimensioni, esclusi capannoni rurali e simili.

E confermata la destinazione d'uso residenziale esistente, con possibile recupero, all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo dei fabbricati accessori esistenti ad usi diversi, salvaguardando l'estetica ambientale.

Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

I terreni, possono essere computati per la determinazione delle cubature delle aree agricole H di cui all'art. 14, se ed in quanto non asserviti a costruzioni esistenti e con indice volumetrico determinato sulla base della coltura in atto.

I 2 - aree inedificabili per le caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenzialmente pericolosi per la pubblica incolumita'.

Si riferiscono alle aree interessate da frane attive o manifestatamente o potenzialmente franose; aree con erosioni accelerate, nicchie di distacco attivo, alvei e greti torrenziali in fase accentuatamente erosiva, aree esondabili.

Prescrizioni

Non e' ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia; sono invece ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti.

I 3 - aree inedificabili di rispetto alla viabilita', alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi, torrenti e canali, linee elettriche e rete metanodotto.

A norma dell'art. 13 L.R.U., il P.R.G. individua le seguenti fasce ed aree di rispetto:

1) viabilita' extra-urbana

Fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti residenziali previsti dal P.R.G. si applicano le disposizioni fissate dal D.M. 1.4.68 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale" artt. 4 e 5

Sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni dalle strade statali e provinciali, secondo le modalita' dell'art. 28 della L.R.U.

2) Viabilita' urbana.

All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti residenziali previsti dal P.R.G., i distacchi stradali degli edifici sono disciplinati per ogni area dalle allegate tabelle, nel rispetto per le zone di nuovo impianto, del disposto dell'art. 27 - 2° comma della L.R.U.

3) Ferrovie.

A lato delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi e' prevista una fascia di rispetto, da ambo i lati, di mt. 30 dal limite della zona di occupazione della piu' vicina rotaia.
In dette fasce sono consentiti interventi per raddoppiare e/o ampliare la rete ferroviaria esistente.

Si fa comunque riferimento ai disposti di cui al D.P.R. 753/80, in materia di polizia e sicurezza delle Ferrovie.

4) Cimiteri.

A' sensi dell'art. 27 - 5° e 6° comma della L.R.U. di norma le fasce di Rispetto per i cimiteri sono fissate in m. 150 ad eccezione dei seguenti cimiteri per i quali sussistono decreti del Ministero

della Sanita' - Ufficio del Medico Provinciale - il quale, in considerazione della compromissione dei luoghi a causa delle residenze esistenti, riduceva dette fasce.

In particolare

Cimitero Urbano	- Decreto n. 3815 del 30.01.1969
Madonna Grazie	- Decreto n. 3815 del 30.10.1969 e Decreto n. 1310 del 7.12.1972
Madonna Olmo	- Decreto n. 3815 del 30.10.1969
San Pier Gallo	- Decreto n. 3366 del 26.10.1968
Passatore	- Decreto n. 3366 del 26.10.1968
Roata Rossi	- Decreto n. 3366 del 26.10.1968
San Benigno	- Decreto n. 3366 del 26.10.1968
Ronchi	- Decreto n. 3366 del 26.10.1968
Spinetta	- Decreto n. 1112 del 20.12.1963

Per l'individuazione e la conformazione planimetrica delle fasce di rispetto di detti cimiteri, si fa riferimento alla cartografia di P.R.G.

5) **Sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali**

Fatta eccezione per le aree residenziali e per quelle destinate ad impianti produttivi, dove esistono adeguate opere di protezione, e' fissata una fascia di rispetto di:

- mt. 12,5 dal piede esterno degli argini maestri per sponde di fiumi, torrenti e canali, con esclusione delle bealere irrigue
- mt. 100 per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, con esclusione delle bealere irrigue
- mt. 20 da pozzi e sorgenti di captazione di acqua per acquedotti pubblici
- mt. 100 dal perimetro di impianti di depurazione delle acque di rifiuto

6) **Linee elettriche e condotta metanodotto.**

L'eventuale costruibilita' nelle fasce di rispetto poste a protezione delle linee elettriche e della condotta del metanodotto, sara' subordinata alle condizioni e prescrizioni che saranno fornite di volta in volta dagli enti competenti su richiesta degli interessati.

Prescrizioni

Nelle fasce ed aree di cui ai punti precedenti e' esclusa qualsiasi costruzione ad uso residenziale e produttivo di ogni settore; sono ammessi, per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con le disposizioni, in merito ad aumenti volumetrici, di cui al 12° comma dell'art. 27 della L.R.U.

Possono essere ammesse nelle fasce di rispetto stradali le esposizioni commerciali di natura temporanea solamente lungo le strade che all'uopo saranno individuate dall'Amministrazione, analogamente per gli impianti di distribuzione carburanti e di servizio di cui all'art. 27 comma 3° della L.R.U

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- disposti di cui ai commi 3, 4, 5, 11 del citato art. 27 della L.R.U.

- per le costruzioni esistenti e ammesso il riutilizzo a fine residenziale, anche con aumento della superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso, ma senza aumento di volume, mediante le sole operazioni di restauro e risanamento conservativo

- i terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature delle aree agricole H di cui all'art. 14, se ed in quanto non asserviti a costruzioni esistenti e con indice volumetrico determinato sulla base della coltura in atto

Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree, indicate in cartografia, pur se queste ultime eccedono, nella definizione territoriale, dai limiti precedentemente indicati che si intendono quindi come minimi.

Condizioni

Valgono i disposti, per quanto non in contrasto, del-

l'art. 27 della L.R.U.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli di tutela culturale ed ambientale, di cui all'articolo 7.

Art. 16 - P 1 - Impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare

Si riferiscono alle aree, gia' occupate da insediamenti a carattere industriale che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti.

Prescrizioni

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi industriali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attivita' economiche esistenti, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse

- attivita' industriali, artigianali e commerciali
- servizi funzionali agli impianti produttivi
- residenze esclusivamente riservate al personale di servizio e custodia delle aziende
- servizi ed attrezzature di interesse generale
- parcheggi pubblici e privati
- servizi per parco e gioco

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ampliamento max pari al 50% della superficie utile di calpestio esistente fatto salvo il valore massimo nel rapporto di copertura pari al 50%
- nuovo impianto

Condizioni:

Per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, e' ammessa di norma la concessione singola.

E' ammessa la localizzazione di attivita' produttive di nuovo impianto sulle aree libere, per la quale la Amministrazione Comunale, puo' disciplinare l'insedia-

mento attraverso strumenti urbanistici esecutivi.
Tale possibilita' e' data al Comune in sede di formazione ed adozione del P.P.A.

In sede di attuazione, dovra' essere garantita la dotazione degli standards di cui all'art. 3 punto 2 delle presenti norme, i quali dovranno essere reperiti per il 50% della quantita' stabilita all'interno del lotto di intervento in prossimita' delle vie o spazi pubblici ed il rimantente 50% nell'apposita area di servizio individuata nella cartografia di Piano Regolatore Generale.

Per quanto attiene agli edifici esistenti a destinazione diversa dalla produttiva e' ammesso il solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

Sono ammesse, a servizio dei singoli insediamenti produttivi, unita' abitative per il titolare dell'attivita' e per l'esercizio della custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici ad uso non produttivo, purche' venga rispettato quanto prescritto nel presente articolo in merito alla dotazione di standards.

Sono confermate di norma allo stato di fatto, le attivita' produttive e artigianali di servizio esistenti in aree non agricole e non proprie, anche se non tutte individuate nell'allegata cartografia di P.R.G. con la simbologia P1C, ma purche' esistenti alla data di adozione del P.R.G., purche' non nocive o moleste con lavorazioni insalubri ed inquinanti di qualsiasi tipo, compatibili con il contesto residenziale e solo se eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa. Gli ampliamenti eventuali deg i edifici di cui al comma precedente, po ranno realizzarsi purche' sia sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per la sub-area di appartenenza e per provata e documentata necessita' aziendale sono ammessi una volta sola fino al 50% della superficie coperta degli stessi quando abbiano una superficie utile coperta non superiore a mq. 1000 ed ampliamenti comunque non superiori a mq. 500 per le attivita' produttive di maggior dimensione.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' subordinata all'inclusione nel P.P.A. a' sensi dell'art. 33 della L.R.U. facendo salve le deroghe di cui all'8° comma dello stesso articolo.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli di tutela ambientale, di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area P1 nell'apposita cartografia allegata, sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (P1-A, P1-B .....).

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumenti urbanistici esecutivi da app icare ecc.

In sintesi si elencano le sub-aree con la loro individuazione:

P1-A - media e grande industria

P1-B - piccola industria, artigianato e commercio

P1-C - attivita' produttive, commerciali esistenti in aree non agricole e non proprie

La destinazione a servizio S5 individuata in cartografia, solo in sede di strumenti urbanistici esecutivi, ha valore esclusivamente indicativo e quantitativo.

Art. 17 - P 2 - Aree per nuovi impianti produttivi, artigianali, commerciali ed espositive

Si riferiscono alle aree destinate a nuovo impianto di media e grande industria, artigianato, commercio ed esposizione.

Prescrizioni

Le aree ed attrezzature per nuovi impianti di media e grande industria sono adibiti agli usi produttivi e di servizio oltre a garantire l'ordinato sviluppo delle stesse.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

- attivita' industriali, artigianali e commerciali
- servizi funzionali agli impianti produttivi
- residenze esclusivamente riservate al personale di servizio
- servizi ed attrezzature di interesse generale
- servizi per parco e gioco
- allevamenti di tipo industriale (limitatamente alla sub-zona P2A)

Interventi ammessi:

- nuovo impianto di attivita' produttiva, media e grande industria, artigianato, commercio nonche' allevamenti di tipo industriale (limitatamente alla sub-zona P2A)

Condizioni:

Fatto salvo quanto previsto nella tabella relativa all'area "P2C" l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo e' ammessa attraverso strumento urbanistico esecutivo, esteso a tutta l'area e realizzabile anche per comparti, purche' nel rispetto del lotto minimo di intervento come fissato dalle citate tabelle.

In sede di attuazione, dovra' essere garantita la dotazione degli standards di cui all'art. 3 punto 2 delle presenti norme, i quali dovranno essere reperiti per il 50% della quantita' stabilita all'interno del lotto di intervento ed il rimanente 50% nell'apposita area di servizio individuata nella cartografia di P.R.G.

Per quanto attiene agli edifici esistenti a destinazione diversa dalla produttiva e' ammesso il solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Sono ammesse a servizio dei singoli insediamenti produttivi unita' abitative per il titolare dell'attivita' e per l'esercizio della custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

Non sono ammesse, nell'area produttiva dell'altipiano indicata con la simbologia P2C, attivita' produttive e/o artigianali nocive e moleste e con lavorazioni insalubri ed inquinanti di qualsiasi tipo. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo dovra' essere assicurata la creazione di adeguata fascia di barriera alberata tra gli impianti in progetto ed il confine dell'area.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli di tutela ambientale di cui all'art. 7.

Articolazione normativa

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area P2 nell'apposita cartografia allegata, sono individuate, per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla alfanumerica seguita da una lettera (P2-A, P2-B.....).

Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumenti urbanistici esecutivi da applicare ecc.

In sintesi si elencano le sub-aree con la loro individuazione:

P2-A - nuovo impianto ed espansione

P2-B - piccola industria, artigianato, commercio ed esposizione

P2-C - attivita' produttive artigianali e commerciali di servizio e di supporto per le aree residenziali

La destinazione a servizio S5 individuata in cartografia, solo in sede di strumenti urbanistici esecutivi ha valore esclusivamente indicativo e quantitativo

Art. 18 - P 3 - Aree per impianti estrattivi ed attrezzature annesse

Si riferiscono alle aree interessate dagli impianti estrattivi in atto, che si intendono confermare, nei limiti oggetto di concessione.

Prescrizioni

Le aree destinate e confermate agli impianti estrattivi devono garantire l'ordinato sviluppo degli stessi in relazione ai piani di sfruttamento produttivo previsti, nel rispetto della tutela ambientale e nella salvaguardia dall'inquinamento.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse

- attivita' estrattive
- servizi funzionali alle attivita' produttive
- attivita' agricole nelle parti di territorio, entro i limiti dell'area, non interessate dalla coltivazione estrattiva in atto, purche' non comportino rischi all'incolumita' delle persone e trasformazioni all'assetto naturale.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici non inerenti le attivita' coerenti
- ristrutturazione e ampliamento degli impianti e dei fabbricati destinati alle attivita' estrattive e di custodia per l'adeguamento tecnologico e il miglioramento delle condizioni di lavoro.

Condizioni:

Per le modalita' di attuazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia, si fa completo riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Le discariche di materiale di risulta, le vasche di decantazione e ogni altro accumulo di scorte di lavo-

razione sono soggetti ad autorizzazione.

La localizzazione dovra' essere concordata con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

E' ammessa la realizzazione di un capannone per uso ufficio, ricovero automezzi e macchinari, avente superficie non superiore a mq. 250.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale di cui all'articolo 7.

Art. 19 - P 4 - Aree per impianti ed attrezzature turistico-ricettivo

Si riferiscono alle aree destinate ad insediamenti a carattere turistico-ricettivo.

Prescrizioni

Le aree destinate ad insediamenti turistico-ricettivo sono adibite agli usi produttivi alberghieri o para-alberghieri atti a soddisfare la domanda di residenza temporanea, prevalentemente per il tempo libero e le vacanze, alla fruizione collettiva delle risorse ambientali, sportive e ricreative del territorio.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

- attivita' produttive di tipo turistico-ricettivo a carattere alberghiero e para-alberghiero
- attivita' commerciali di servizio alle attivita' ammesse
- campeggi

Interventi ammessi:

- nuovo impianto di alberghi, ristoranti, strutture para-alberghiere
- ampliamento e ristrutturazione di alberghi esistenti
- nuovo impianto, ristrutturazione ed ampliamento di campeggi e relative attrezzature

Condizioni:

L'attuazione degli interventi, fatto salvo il nuovo impianto, la ristrutturazione ed ampliamento di campeggi per il quale e' previsto il convenzionamento, e' subordinata alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo di cui agli artt. 43 e 44 della L.R.U. estesi ad ogni intero ambito individuato in cartografia.

L'ampliamento e la realizzazione del campeggio avviene nell'apposita area individuata in cartografia ed in conformita' all'art. 54 della L.R.U.

Per le attivita' esistenti sul Viale Angeli e' ammesso lo sfruttamento dell'attuale superficie produttiva senza incremento della stessa, ma con assoluto rispetto delle visuali panoramiche e con divieto di future sopraelevazioni.

Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G., di cui al presente articolo, e' subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale di cui all'articolo 7.

Titolo 4° - NORME SPECIALI

Art. 20 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente

Oltre al rispetto delle leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, nonche' delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non e' consentito, salvo qu nto previsto dalle leggi di cui al T.U. delle disposizioni sulle acque e R.D. 11.12.33 n° 1775 e T.U. disciplinante le opere idrauliche R.D. 25.7.1904 n° 523:

a) aprire cave e coltivazioni estrattive in mancanza delle rituali autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti

b) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie pericolose o gravemente nocive

c) danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie

d) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano un particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico

e) costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificatamente previste dal P.R.G.

f) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo, intercettare la falda freatica con conseguente eduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, l'apertura e l'esercizio di pozzi di trivellazioni non autorizzati

g) creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra

h) restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche ecc. o mutare la pendenza o la direttrice di deflusso delle acque

i) salvo le autorizzazioni di legge, eseguire movimenti di terra sbancamenti, rilevati) per creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori

l) eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, cantinati, autorimesse ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo int ressino spessori rilevanti di terreni

m) impermeabilizzare cortili, viali ecc. mediante manti bitumati o cementizi ecc. senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane

n) costituire discariche di terreni di sterro, macerie ed altri materiali di rifiuto, salvo nelle zone che saranno opportunamente individuate dall'Amministrazione

o) alterare le masse arboree salvo che nei limiti fissati dalla L.R. n. 57/1978 relativa alla gestione del patrimonio forestale

Art. 21 - "VI" - Zona di riassetto idrogeologico

Nella cartografia allegata e' individuata la zona soggetta a vincolo idrogeologico, cosi' come e' disposto dal Corpo Forestale dello Stato con provvedimento in data 26.5.1966, ai sensi dell'art. 1 del Regio Decreto 30.12.1923 n. 326.

Prescrizioni

Nella zona di riassetto idrogeologico sono esclusi gli interventi di cui all'art. 20 delle presenti norme e quelli fissati dal'art. 30 e 31 della L.R.U. nonche' dalla L.R. 12.8.1981 n. 27.

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

- residenze ed attivita' varie (anche esistenti) derivanti dalle specifiche destinazioni comprese nelle norme e schede relative alle aree comprese in tali ambiti.

Interventi ammessi:

- derivanti dalle specifiche norme e schede relative alle aree comprese in tali ambiti

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilita' di ampliamento del 20% del preesistente per unita' abitabile di edifici rurali e per una sola volta, purche' connessi con l'attivita' produttiva agricola.

Condizioni:

Derivanti dalle specifiche norme e schede relative alle aree comprese in tali ambiti.

Gli interventi da realizzarsi nelle aree con destinazioni specifiche ma comprese nella zona di vincolo idrogeologico "VI", dovranno assogettarsi anche ai disposti di cui agli artt. 30 - 31 della Legge Regionale Urbanistica n. 56 del 5.12.77 e successive modificazioni ed integrazioni, per cui ogni intervento e' condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Non e' ammessa la modifica della destinazione d'uso e comunque interventi che tendono a modificare lo stato di fatto degli edifici esistenti (residenze ed attivita' agricole e produttive).

Tali edifici esistenti, anche se non individuati in cartografia, si intendono confermati allo stato di fatto con le rispettive destinazioni d'uso purche' esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e/o non in contrasto con queste ultime. La concessione o autorizzazione edilizia deve risultare altresi' rilasciata sulla base della prescritta autorizzazione di cui all'art. 30 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

I terreni, possono essere computati per la determinazione delle cubature delle aree agricole H di cui all'art. 14, se ed in quanto non asserviti a costruzioni esistenti e con indice volumetrico determinato sulla base della coltura in atto.

Art. 22 - Tutela dell'ecologia vegetale

Le alberature di qualsiasi tipo esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed individuate nell'allegata cartografia, debbono essere rigorosamente conservate, comunque nei modi e nelle forme fissate dalla L.R. n. 57/1978 relativa alla gestione del patrimonio forestale.

Art. 23 - "PN" - Disciplina del "Parco della Natura"

Con tale denominazione e' individuato, con apposita simbologia nell'allegata cartografia di P.R.G., l'ambito del "Parco della Natura".

Prescrizioni

Si intende con la formazione del "Parco della Natura" consentire lo svolgimento delle attivita' quali la cultura, la didattica, lo svago, lo sport, il riposo, il tempo libero ecc. al fine di valorizzare e conservare particolari aspetti geologici, botanici e naturalistici in genere.

Le funzioni di tale area sono le seguenti:

a) conservazione della natura e del paesaggio

b) riassetto idrogeologico su un piu' vasto intorno

c) utilizzazione economica delle risorse agricole e forestali esistenti e potenziali

d) riqualificazione del'habitat agricolo delle aree

e) valorizzazione delle risorse naturali

f) ricerca scientifica, laddove sia fattibile la istituzione di riserve naturali, integrali, orientate o speciali che siano

g) risorsa alternativa per l'uso del tempo libero

Norme di intervento

Destinazioni ammesse:

- residenze
- area a bosco esistente
- aree di rimboschimento
- aree di riserva naturale
- attivita' agricole esistenti
- aree da attrezzare per l'accesso e per il servizio del parco
- aree da attrezzare per il tempo libero

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia
- ampliamenti di superficie utile esistente non superiore al 20% del preesistente per unita' abitativa purche' connessa con l'attivita' produttiva agricola/e purche' nel rispetto dell'art. 14
- modeste opere ed impianti per l'attivita' agricola di piccole dimensioni.
- residenze ad un solo piano f.t.

Condizioni:

Sono confermate le abitazioni e le attrezzature agricole esistenti.

La realizzazione del Parco, anche per parti, e' soggetta a strumento urbanistico esecutivo o di progetti esecutivi da comprendere nei P.P.A. per le porzioni che si intendono realizzare.

I terreni possono essere computati per la determinazione delle cubature delle aree agricole H di cui all'art. 14, se ed in quanto non asserviti a costruzioni esistenti e con indice volumetrico determinato sulla base delle colture in atto.

Per comprovata necessita' di conduzione dell'azienda agricola, puo' essere consentita la costruzione di una abitazione ad un solo piano fuori terra nel rispetto integrale delle norme fissate per l'edificazione nelle zone agricole di cui all'art. 14 delle N.d.A. e, comunque, con superficie massima utile non superiore a mq. 120.

Vincoli

Si richiama integralmente quanto contenuto negli artt. 7 e 20 delle presenti norme.

Art. 24 - Deroghe

Con riferimento agli artt. 41/ter e 41/quater della legge 1150/42 integrate dalla legge 765/67, e' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 1357/55.

Art. 25 - Destinazioni d'uso in contrasto

Le attivita' svolte in contrasto con le destinazioni d'uso fissate nelle presenti norme per ogni area, devono, nel tempo, trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art. 53 della L.R.U.

L'Amministrazione Comunale dispone, in sede di formazione dei P.P.A., i termini e le modalita' con cui gli insediamenti agricoli, artigianali e industriali, esistenti da rilocalizzare e in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte per le singole aree devono essere trasferiti.

Nel caso in cui gli interventi conseguenti al trasferimento comportino modifiche al P.R.G., ai sensi del 6° e 7° comma dell'art. 53 della L.R.U., la progettazione urbanistica - esecutiva avverra' esclusivamente a mezzo di P.P.

Per i fabbricati che ospitano attivita' in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte per le singole aree, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.

Art. 26 - Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G.

Il Comune potra' disporre il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici generali sovraccomunali.

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire modificazioni nell'ambito delle attuali fasce di rispetto conseguenti alla loro progettazione esecutiva, dando luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza della fascia originaria; tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G.

Art. 27 - Entrata in vigore del P.R.G.

Il P.R.G. entra in vigore con l'emanazione della deliberazione da parte della Giunta Regionale di approvazione.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione si applicano le misure di salvaguardia previste dallo art. 58 della L.R.U.

Art. 28 - Norma transitoria e finale

Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, valgono le prescrizioni fissate dal vigente R.E , approvato con D.P.G.R. n. 746 del 5.2.1976, ove non in contrasto con le presenti norme.

Art. 29 - Norma generale

Qualsiasi norma potestativa anche in modifica delle attuali norme emanate dallo Stato e Regione si intendera' automaticamente recepita dalle presenti norme di attuazione e prevarra' su queste in caso di contrasto.